

EDIFICIO MIXTO VIVIENDA-OFICINAS CENTRO HISTORICO, CIUDAD DE GUATEMALA



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Arquitectura

EDIFICIO MIXTO VIVIENDA-OFICINAS

CENTRO HISTÓRICO, CIUDAD DE GUATEMALA

PRESENTADO POR:

Melanie Elisa Bámaca Saquic.

Para optar al título de Arquitecta

Guatemala, Febrero del 2015



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**“EDIFICIO MIXTO DE VIVIENDA-OFICINAS CENTRO HISTÓRICO,
CIUDAD DE GUATEMALA.”**

PROYECTO DESARROLLADO POR:

Melanie Elisa Bámaca Saquic

Para optar el título de:

ARQUITECTA

“El autor es responsable de las doctrinas sustentadas, originalidad y contenido del proyecto de graduación, eximiendo de cualquier responsabilidad a la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala”

Guatemala, Febrero del 2015

JUNTA DIRECTIVA 2014 – SEGUNDO SEMESTRE

Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo	Decano
Arq. Gloria Ruth Lara Cordón de Corea	Vocal I
Arq. Edgar Armando López Pazos	Vocal II
Arq. Marco Vinicio Barrios Contreras	Vocal III
Tec. D.G. Wilian Josué Pérez Sazo	Vocal IV
Br. Carlos Alfredo Guzmán Lechuga	Vocal V
Arq. Alejandro Muñoz Calderón	Secretario

TRIBUNAL EXAMINADOR

Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo	DECANO
Arq. Alejandro Muñoz Calderón	SECRETARIO
Arq. Julio Roberto Zuchini	CONSULTOR
Arq. Israel López Mota	CONSULTOR
Msc. Arq. Leonel de la Roca	ASESOR

Dedicatoria

A Dios: Por ser mi Padre Celestial en quien encuentre la razón de mi existir y la fuente de mi inspiración, siendo el Arquitecto de este mundo, a quien doy la gloria y en honor en esta victoria, que todo es para él y por él.

A mis Padres: Boanerges Bámaca y María de Bámaca, por ser quienes me han instruido y me han apoyado a alcanzar mis metas, a quienes admiro por su lucha constante por darnos lo mejor, ahora los honro con este logro el cual es para ustedes, les amo mucho.

A mis hermanos: Por ser mis compañeros y amigos, quienes en mis momentos de dificultad me han llenado de palabras de ánimo, durante la carrera me ayudaron a manejar el estrés, con nuestras salidas al cafecito, gracias Elias, Jesua, Maco, Andrés, y a Jocabed mi amada hermana que apesar que nos distancian fronteras, tus palabras de ánimo me han bendecido y animado a ser mejor, a mi nueva hermana, Gabby Girón quien me apoyó en unos de mis momentos más difíciles, gracias por acompañarme en ese viaje con tu mami,, los quiero mucho.

A mi Prometido: Saúl Girón, por tu apoyo incondicional, a quien he admirado y me has inspirado a ser mejor, mi amado, mi colega, mi mejor amigo, este logro es de los dos, te amo.

A mis suegros: Fernando Girón y Lidia de Girón, por ser el instrumento para que Dios me diera unos de los regalos mas hermosos en mi vida, los admiro y este logro es también para ustedes.

A mi Abuelito y tios: Gracias Abuelito Marcos por impartir visión a nuestra familia, este logro es también para usted y para los que ya no están, mi abuelita Esther, se que estaria orgullosa de mi, y mi abuelita Tina, y Marcos Daniel, están siempre en mi corazón, a mi Tia Febe por sus consejos y su apoyo, a mis tios, Aaron y Cristobal, y sus familias.

A mis amigos: Gracias a mis amigos del circulito por los momentos compartidos, las risas y desvelos. Especialmente a Vivi, Loida, y a Lucky por su amistad incondicional y sincera en este tiempo de la carrera.

Índice

INTRODUCCIÓN	10
I. MARCO INTRODUCTORIO.	
1.1. ANTECEDENTES	11
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	15
1.4. JUSTIFICACIÓN	17
1.5. OBJETIVOS	18
1.6. METODOLOGIA	19
1.7. DELIMITACIÓN	
1.7.1. LIMITE DEMOGRÁFICO	20
1.7.2. LIMITE GEOGRÁFICO	21
1.7.3. LIMITE TEMPORAL	22
II. REFERENTE TEÓRICO	24
III. REFERENTE CONCEPTUAL	28
IV. REFERENTE HISTÓRICO	32
V. REFERENTE GEOGRÁFICO	36
VI. REFERENTE LEGAL	42
VII. PROCESO DE DISEÑO	
7.1 ANÁLISIS DE SITIO MACRO	49

7.2 ANÁLISIS DE SITIO MICRO	53
7.3 AGENTES	55
7.4 PROGRAMA DE NECESIDADES	57
7.5 CUADRO DE ORDENAMIENTO DE DATOS	59
7.6 CASOS ANÁLOGOS	63
7.7 PREMISAS DE DISEÑO	68
7.8 DIAGRAMACIÓN	72
7.9 IDEA MATRIZ	74
VIII. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	79
8.1 VISTAS ARQUITECTÓNICAS	90
8.2. PRESUPUESTO	92
8.3. CRONOGRAMA	93
IX . CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	95
X. BIBLIOGRAFÍA	96

Introducción

El Proyecto “Edificio mixto de Vivienda-Oficinas” busca contribuir a la conservación del Centro Histórico, integrando los usos de suelo, el de vivienda y el de oficinas, logrando así que el Centro Histórico sea un lugar apto para trabajar así también para residir.

El siguiente informe contiene la investigación que avala a la propuesta arquitectónica, justifica este proyecto y da el planteamiento del problema, muestra la necesidad que existe de aminorarlo; cuya respuesta se apoya en un referente legal que persigue la conservación del Centro Histórico y su historia. En esta investigación se puede ver los cambios que ha sufrido el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala a través de la historia y los daños que ha causado en la imagen del uso de suelo habitacional, que es uno de los principales objetivos de este proyecto, el dar una propuesta para mejorar esa imagen que atraiga a un sector de la población y sirva como un proyecto piloto para contribuir a la repoblación del Centro Histórico y que pueda ser una zona de integración laboral con otra habitacional, que a la misma cantidad de personas que tengan sus oficinas en el lugar sea equivalente el incremento de personas que busquen residir en esta zona.

En la investigación se tiene en cuenta la importancia del patrimonio cultural de Guatemala, siendo uno de estos el Centro Histórico de la ciudad capital, que se ha visto abandonado en su imagen urbana. Este proyecto busca contribuir a la conservación y poder causar un impacto en el crecimiento de vivienda, que aportará al fortalecimiento de la seguridad del ciudadano, que ha disminuido gravemente por la despoblación de la zona en horas no laborales. Al identificar esa problemática, con el proyecto del edificio de vivienda y oficinas, se busca atraer a nuevos pobladores que residan en esta zona de tanta riqueza histórica y cultural, y contribuir a la valorización del Centro Histórico como Patrimonio cultural de la nación.

II Antecedentes

El Centro Histórico de la ciudad de Guatemala es de gran importancia porque fue el lugar de mayor desarrollo en su mayoría de actividades económicas y políticas, este dejó de ser el protagonista cuando el casco urbano fue creciendo, debido al aceleramiento en el crecimiento demográfico, así también como las actividades económicas, el Centro Histórico, se fue alejando cada vez de lo que anteriormente lo mantenía con una mayor concentración de actividades que en cualquier lugar de la ciudad, donde hace algunos años era un lugar donde los habitantes preferían vivir, visitar, y trabajar.

El Centro Histórico era y es un lugar lleno de riqueza cultural; En otra época los habitantes sentían que les daba mayor seguridad para vivir, dado a la cantidad de personas que permanecían en el lugar, actualmente eso ha quedado atrás, pues las personas han dejado de visitar el Centro Histórico como lo hacían antes, ya no es un lugar seguro, y cada vez las personas prefieren vivir lejos del Centro Histórico. Actualmente es una zona llena de edificios de oficinas donde muchas personas laboran, pero a la hora que termina el horario laboral, las calles de la zona 1 quedan despobladas, lo que hace que inicien las pandillas y hallan un incremento de violencia en ese sector.

El Centro Histórico, es muy importante para la historia de Guatemala, porque es donde se reúnen los edificios más importantes para nuestra ciudad, lugares como: Palacio Nacional de la Cultura, Catedral de Ciudad de Guatemala, Portal del Comercio, Edificio y Arco de Correos, Palacio de la Policía, Museo del Ferrocarril.

El Centro Histórico tiene una importancia cultural y arquitectónica, lo cual ha incrementado un mayor interés en la municipalidad de Guatemala para recuperar el Centro Histórico, como un lugar donde las personas quieran vivir, trabajar, estudiar, etc. Que pueda seguir desarrollándose en sus áreas económicas y que se pueda ser

restaurada en el tema de seguridad, usando estrategias para que las personas quieran vivir en la zona 1, como lo hacían antes.

El ciudadano guatemalteco necesita valorizar el patrimonio histórico y arquitectónico que posee su nación, dando al Centro Histórico una nueva planificación, cuyo mantenimiento busca atraer a los ciudadanos a regresar, visitar y querer desarrollarse en el Centro Histórico.

Se busca conservar la vida cotidiana del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, especialmente las costumbres en el siglo XIX e inicios del XX, lo cual dejó gran conocimiento para la actualidad, cuyas prácticas han desaparecido, pero pueden llegar a revitalizarse si la población comienza a contrarrestar impactos negativos.

El Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala es el conjunto de valores de tipo patrimonial, sociocultural, espacial y económico de la ciudad, el Departamento



Imagen del Valle de la Ermita, el Centro Histórico, extraída del Libro Azul, gobierno Manuel Estrada Cabrera

“El Centro Histórico lo constituye arquitectónicamente un testimonio del pasado, perdurando a lo largo de los años por su valor referencial a través de un número de edificios y conjuntos históricos que permanecen en la memoria de sus habitantes.”¹

Anteriormente en 1994 surgió un programa dirigido al renacimiento del Centro Histórico de la Nueva Guatemala de la Asunción que promovió el rescate del Centro y el fortalecimiento de las instituciones que crearon el marco legal apropiado y lo incorporaron a las políticas urbanas del Centro Histórico, en el año 2000 la administración municipal aprobó el reglamento municipal para la protección y conservación del Centro Histórico y los conjuntos históricos del Centro de Guatemala que convocó la formulación del plan del Ministerio de Cultura y Deportes, y los estudios de bases de reconocimiento del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, realizado por la Dirección General de Investigación y la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

¹ “Propuesta de Conservación y Rehabilitación del mercado Cervantes y Revitalización Urbana de su entorno inmediato” Usac, Arquitectura del Arquitecto: Edgar Leonel Monroy Lambour.

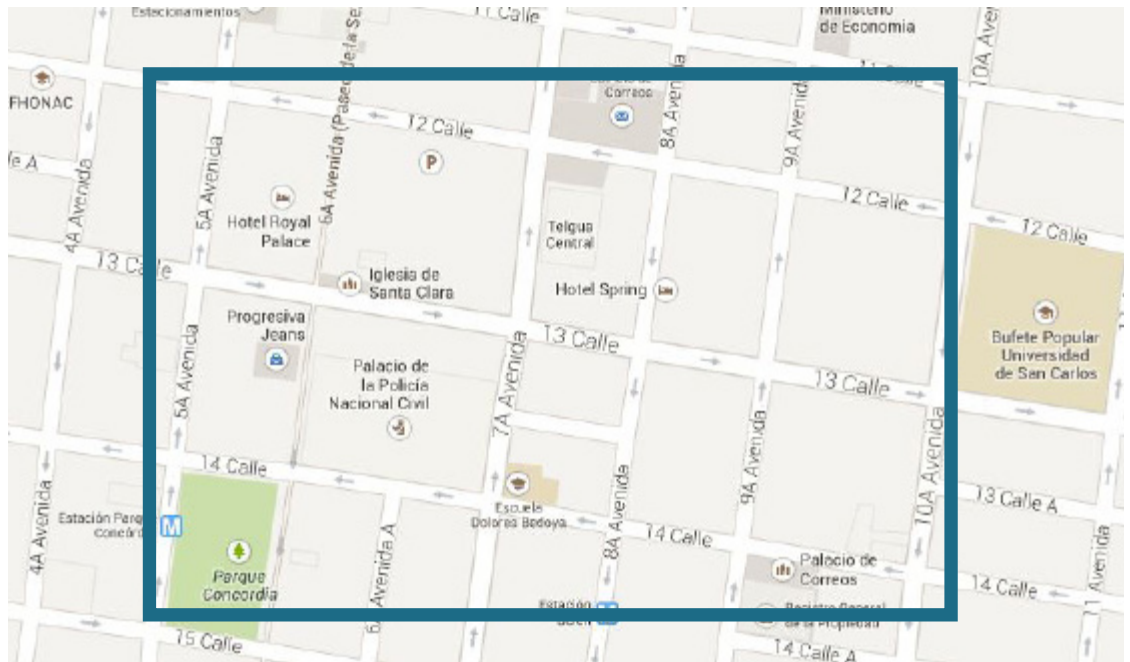
1.2 Planteamiento

Planteamiento Del Problema

Actualmente dado a la violencia, la zona 1, de la ciudad de Guatemala se ha convertido en un lugar inseguro, según los estudios de violencia y zonas rojas de la ciudad, el Centro Histórico tiene áreas de incidencia criminal las cuales son, la 26 calle y 24 avenida, 24 calle y 29 avenida, así como la segunda, tercera y cuarta avenida de la primera calle, y la quinta y octava avenidas de la 18 calle, en estos puntos se han registrado 231 hurtos y robo de vehículos, 185 hurtos y robo de motos, 136 hurtos y robo a peatones y 90 homicidios en los últimos años.

Áreas Rojas En Ciudad De Guatemala

Acercamiento Centro Histórico



Dado a la violencia, que brinda poca seguridad para vivir, muchos han dejado sus viviendas, para irse a otras zonas donde les brindara más confort y seguridad, dado a este problema la Municipalidad de Guatemala, ha propuesto el proceso para la recuperación del centro HISTÓRICO de la ciudad capital de Guatemala, que promueve la protección del patrimonio tangible e intangible, la recuperación del

ambiente urbano, físico y social y de la economía, para mejorar en forma integral, la calidad de vida de los vecinos y usuarios del Centro Histórico.

En los edificios del Centro Histórico es notorio el deterioro, debido a los usos que se les está dando, ya que la mayoría son estudiantes que alquilan cuartos, utilizando mas de un usuario las habitaciones, lo que ha provocado un problema de mantenimiento en los residenciales, lo que causado que los vecinos se sientan incómodos, hace que la mayor parte de la población se sienta apartada de su propio espacio de uso y no lo llegan a considerar como suyo, y únicamente ven en él un espacio temporal con grandes limitaciones.

La mayor parte de dicha población es visitante, ya que pasan uno o dos años en un determinado lugar y pronto cambian de sitio, por lo que no se identifican con el lugar, y por tratarse además de una población de paso, tampoco se sienten identificados aún con la misma ciudad.

El Centro Histórico tiene la participación de un sector de ingresos medios, que le corresponde aproximadamente un 20 por ciento del mismo. En su mayoría ocupan casas de medianas dimensiones, comprenden entre 200 a 500 metros cuadrados, son en su mayoría arrendantes y muy pocos son propietarios, ya que en algunos casos ocupan casas de sus familiares y amigos. La mayoría de los feligreses que visitan las iglesias del Centro Histórico en la actualidad según los encuestados son de estratos medios bajos, ya que si anteriormente asistían a los mismos miembros de las clases más acomodadas estos se han retirado debido a la inseguridad, el incremento de la prostitución y el narcotráfico, lo que ha motivado que algunos templos queden casi sin feligreses pues los mismos se han retirado a lugares más tranquilos, quedan únicamente visitantes de paso. Esto influye en la disminución de los ingresos económicos que permitan dar un adecuado mantenimiento a los templos, utensilios y objetos sagrados. (Según el informe final de Dirección General de Investigaciones, Escuela de Historia, Instituto de Investigaciones Históricas, Antropológicas y Arqueológicas, febrero 2001 a enero 2002).

En América Latina se ha dado un seguimiento al rescate de los centros históricos, dentro de los cuales han hecho un estudio de los tipos de Centros históricos que son de mayor importancia rescatar, en los cuales el Centro Histórico de Guatemala es uno de ellos.:

- “Centros Históricos de ciudades coloniales los cuales sufren un acelerado proceso de urbanización, y por lo tanto cambio en todas sus estructuras funcionales y formales, lo que viene a transformar en forma negativa en gran parte la calidad de vida de los habitantes del lugar, el cambio del uso del suelo incorpora nuevos valores al Centro Histórico pasando de patrimonial cultural a económico productivo; además durante los últimos 50 años se les incorporan anillos perimetrales y periféricos los cuales generan un crecimiento espacial y poblacional”, Ej.: *Ciudad de Guatemala (Aunque fue fundada a finales de la época colonial, conservó la traza y principales características originales de las ciudades coloniales).

1.3 Identificación

Identificación Del Problema

Según los horarios laborales y de oficina, cuando estas terminan sus actividades, queda un vacío en las calles de la zona 1 que propicia otras actividades que han llevado a la violencia y su incremento ha hecho que el Centro Histórico pierda la plusvalía que antes tenía, ya que las personas venden sus casas al no querer vivir ahí, por la falta de seguridad.

Por lo que es necesario recuperar el Centro Histórico como un lugar para vivir, un lugar seguro, no solo para realizar actividades de trabajo si no para que los guatemaltecos quieran regresar al Centro Histórico como anteriormente lo hacían. Lo cual es de suma necesidad como guatemaltecos, ya que el Centro Histórico es nuestro patrimonio. Como recuperación del Centro Histórico se buscan acciones de interés especiales a ser tomadas en cuenta como proyectos de interés especial los siguientes:

- a) Implementación de la iluminación del Centro Histórico.
- b) Iluminación monumental de plazas y edificios.
- c) Sustitución paulatina de cableado aéreo por cableado subterráneo
- d) Proyectos demostrativos de impacto general.

Por lo que se busca un impacto general que pueda atraer a los habitantes a que regresen a vivir a la zona 1, según los usos de suelo y su localización se definen en:

PR = Uso prioritario	P = Uso permitido
C = Condicionado	N = No permitido

La Municipalidad de Guatemala impulsa acciones para la recuperación del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, dirigidas a la protección, conservación y rescate del patrimonio tangible e intangible y así mismo a la difusión de sus valores culturales.

El proyecto para la recuperación integral del Centro Histórico, que desarrolla la Municipalidad de Guatemala, ha realizado nuevos avances dados por la unidad encargada que ha mejorado la imagen y también ha construido estructuras básicas en la distribución vial, el Centro Histórico es el sector en el que originalmente se construyó la ciudad de Guatemala y a partir del cual comenzó el desarrollo de la gran urbe.

El núcleo de ese Centro Histórico está constituido por ocho manzanas, área en la que está incluida la Catedral Metropolitana, el Palacio Nacional de la Cultura, la Plaza de la Constitución, el parque Centenario y el Portal del Comercio.

Tabla de criterios de localización de establecimientos abiertos al público y otros usos en El centro histórico

GRUPO	TIPO DE ESTABLECIMIENTO	CENTRAL	RECOLECCIÓN	SAN SEBASTIAN	LA MERCED	COLÓN	SANTO DOMINGO	TRANSICIÓN	CENTRO AMÉRICA	EL PARANINFO	HOSPITAL	EL SANTUARIO
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	P	PR	PR	PR	PR	PR	P	PR	PR	P	P
	MULTIFAMILIAR	P	PR	PR	PR	PR	PR	P	PR	PR	P	P
TURISMO	HOTELES Y HOSPEDAJES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	SERVICIOS TURÍSTICOS	PR	C	C	C	P	P	PR	C	C	P	P
CULTURA	GALERÍAS Y MUSEOS	PR	C	PR	P	P	PR	P	C	C	P	P
	SERVICIOS CULTURALES	PR	C	PR	P	P	PR	P	C	C	P	P
SERVICIOS ESPECIALIZADOS	MEDICO HOSPITALARIOS	P	P	P	P	P	P	P	C	C	PR	P
	GOBIERNO	P	P	P	P	P	P	P	C	C	P	P
	PROFESIONALES	PR	P	PR	P	P	PR	PR	P	PR	PR	PR
	OFICINAS DE SERVICIOS	PR	N	N	P	P	P	PR	N	P	P	PR
INDUSTRIA	TALLERES INDUSTRIALES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	BODEGA	C	N	N	N	C	C	C	N	N	C	N
	ARTESANIA	PR	P	P	PR	PR	PR	P	P	P	P	P
COMERCIO BARRIAL	VARIOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
EXPENDIO Y CONSUMO DE COMIDAS	COMEDORES Y RESTAURANTES	P	C	C	C	P	P	P	C	C	P	P

El proceso de recuperación del Centro Histórico ha sido un proceso complejo que ha requerido muchos esfuerzos, los cuales gradualmente se dirigen a su culminación.

Actualmente, por medio de actividades que ha gestionado la Municipalidad de Guatemala como la revitalización de la sexta avenida, jardinería de espacios públicos, y limpieza y orden de esta zona, el Centro Histórico ha ido recuperando su imagen amigable y su entorno, lo que genera salud ambiental y urbana para la población que día a día transita por esta zona.

La Municipalidad de Guatemala, tiene como proyecto estratégico la revalorización patrimonial y fortalecer la función cultural que le corresponde desempeñar al Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, función que servirá de base para la promoción del turismo cultural y para la dinamización económica de tan importante en este sector de la ciudad.

La consolidación del Centro Cultural Metropolitano se ha desarrollado por medio de acciones como la restauración y rehabilitación del edificio de alto valor patrimonial y de fomento cultural, mediante el apoyo a grupos artísticos y el desarrollo de actividades de teatro, danza, música, talleres, exposiciones de arte, cine y capacitación en diversas áreas temáticas, la aprobación del Reglamento del Centro Cultural Metropolitano y la difusión cultural.

Otras instalaciones y entidades que buscan fortalecer el Centro Histórico:

IPM 5 avenida 6-06 zona 1

Aporte para la Descentralización Cultural (ADESCA)

Alcaldía Auxiliar, Distrito 10

Unidad de Urbanística de la Municipalidad de Guatemala

Consejo Cultural de la Municipalidad de Guatemala.

1.4 Justificación

El proyecto Edificio mixto de vivienda- oficinas, y áreas recreativas para el Centro Histórico zona 1 de Guatemala, es un proyecto de recuperación urbana en esta área, para que el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, pueda ser de nuevo un lugar donde las personas opten para vivir y encontrar calidad de vida y ofrece así una revitalización en esta zona, este proyecto es parte de una propuesta de la municipalidad de Guatemala, que han comenzado con un plan de recuperación de esta importante zona, que beneficiará, a los actuales vecinos del lugar, a los trabajadores, y estudiantes, y a los futuros propietarios de vivienda, para que pueda aumentar la plusvalía de lugar, y sea un área rentable y aumente el interés de los ciudadanos de regresar a vivir en el Centro Histórico.

Este proyecto es un inicio de lo que se puede lograr con los antiguos edificios del lugar, que están sin uso, también los predios que pueden ser usados para lograr cambiar la imagen urbana del Centro Histórico, para que el Centro Histórico aparte de su historia e importancia para la ciudad, tenga ese mantenimiento e interés de ser recuperado a lo que fue en algún momento, ya que lamentablemente dejó de ser un área segura para vivir, y se busca recuperar esa área habitacional en el lugar, que hará que se vuelva a poblar y así también se reduzca la violencia del lugar.

Esta establecido por la Constitución Política de la Republica que es obligación primordial del estado y de la población la protección, fomento y divulgación de la cultura nacional, como asegurar la conservación del Centro Histórico que es declarado patrimonio cultural de la nación.

El deterioro que sufre el Centro Histórico es evidente, mediante una propuesta de recuperación se busca satisfacer la calidad de vida al mismo tiempo, necesidades económicas, sociales y culturales de la población guatemalteca, especialmente aquella que vive ó frecuenta el Centro Histórico.

1.5 Objetivos

GENERALES

Contribuir al desarrollo y recuperación del Centro Histórico al generar un proyecto de vivienda y oficinas.

ESPECÍFICOS

- Que el proyecto sea un equipamiento para los vecinos del lugar, que cuente con sus propias áreas para laborar, residir y para recrearse.
- Que el proyecto habitacional y de oficinas atraiga a nuevas personas a residir en la zona 1.
- Que el Centro Histórico sea recuperado como un área habitacional y segura.
- Que reduzca la violencia del lugar y atraiga a nuevos habitantes y visitantes.
- Que se aumente la población que reside en el lugar, ya que en las horas de trabajo están llenas las calles de la zona 1, pero luego quedan solitarias.
- Que haya una mejora en la imagen del Centro Histórico, dado a la importancia que tiene para la ciudad y Guatemala.
- Que se logre el objetivo de la municipalidad de Guatemala de su plan de recuperar el Centro Histórico.

1.6 Metodología

La metodología se basa en el Método Científico, auxiliado por técnicas de investigación históricas, de campo y teóricas, con criterios de diseño para proponer el edificio mixto con arquitectura de integración, esta metodología permite justificar el planteamiento del proyecto de arquitectura y recuperar el bien patrimonial, para lograr los objetivos.

Pasos a seguir:

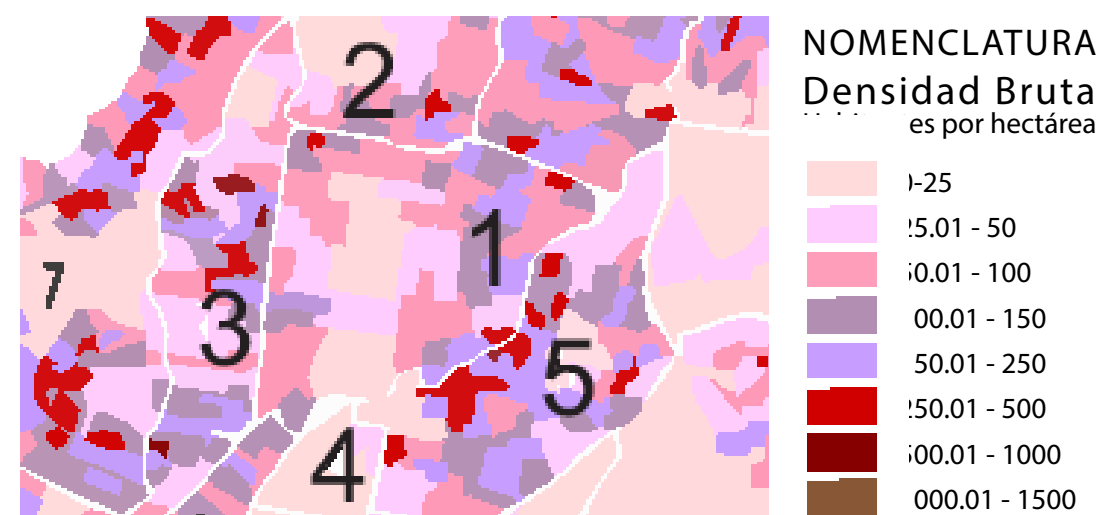
- A. Investigación y análisis actual del contexto urbano
- B. Registro de datos y fotográfico de arquitectura del Centro Histórico.
- C. Planteamientos arquitectónicos según las necesidades del análisis.
- D. Propuesta con integración al área de fluencia.

Este método consiste en los procedimientos generales que guían la investigación cual consiste en el conjunto de postulados y procedimientos de investigación que dan el resultado del análisis del entorno del Centro Histórico en sus ámbitos culturales, sociales, políticos y legales. Con el diagnóstico se obtiene las premisas generales de planificación, para definir el diseño arquitectónico.



1.7.1 Límite Demográfico

En el siguiente cuadro puede verse que en el área céntrica de la zona 1 hay poblaciones de 0-25 por hectárea y de 25-50, las que rodean a estas tienen poblaciones de 100-150 y de 150-250, por lo que este proyecto busca el incremento del área del centro que es donde se muestra menos población por hectárea, ya que se busca aumentar la población y uso habitacional en esta área para recuperar el Centro Histórico como lugar para vivir.



Población Total Ciudad de Guatemala, por zona del Municipio de Guatemala, y sexo, año 2002

DEPARTAMENTO, MUNICIPIO Y LUGAR	CATEGORIA	POB. TOTAL	HOMBRES	MUJERES
TOTAL PAIS		11,237,196	5,496,839	5,740,357
GUATEMALA		2,541,581	1,221,379	1,320,202
GUATEMALA		942,348	444,429	497,919
ZONA 1	CIUDAD	67,489	31,777	35,712

1.7.2 Límite Geográfico

Se encuentra en la 5ta avenida, 6-06, predio que actualmente los usuarios del edificio del IPM utiliza para estacionamientos.

En la siguiente imagen se puede ver más de cerca que es un predio utilizado actualmente como parqueo, al que se le dará un nuevo uso de suelo, para llegar al objetivo de aumentar el uso habitacional en el Centro Histórico y que con este proyecto se pueda promover la repetición del mismo uso de suelo en las áreas donde sea necesario y hayan disponibles predios.



1.7.3 Límite Temporal

Los beneficiarios de este proyecto son personas comprendidas entre edades adultas, menores de edad, ya que se tomó en cuenta a familias jóvenes con hijos y solteros también.

Vida útil del proyecto: 100 años, con una tasa de crecimiento del 4%
Población inicial * (1+ tasa de crecimiento)^{100 años} de entre población final y población inicial.
 $3103685 * (1+4\%)^{100} = 645566.48$ h = 74 años.

Delimitación Temporal de la Propuesta:

Para el desarrollo de este proyecto se tomara en cuenta el tiempo que estipula la Unidad de Graduación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala para el desarrollo de proyectos de graduación el cual consiste en seis meses.

Delimitación de la Actividad:

El desarrollo del presente estudio quedara a nivel de ante-proyecto, se elaboraran los Planos arquitectónicos (elevaciones, secciones, planos acotados, perspectivas). Así mismo un estudio que servirá de apoyo para el equipamiento Urbano del Municipio.





II. Referente Teórico

Dentro del área del Centro Histórico se identifican notablemente tres tipos de expresiones arquitectónicas.

- Estilos Arquitectónicos Puros.
- Estilo Tradicional.
- Eclecticismos.

Estilos Arquitectónicos Puros

Dentro de este estilo se encuentran los edificios de carácter público, religioso a nivel residencial dentro de los altos estratos inmuebles del estilo colonial.

Estilo Tradicional

De significativa calidad compositiva, por lo que muchas edificaciones han sido declaradas patrimonio de la nación por el instituto de Antropología e Historia y se constituyen como hitos de nuestra arquitectura, mantiene sus características originales, predominio sobre el vano, ritmo de puertas y ventanas, balcones, salientes, herrería forjada, marcos y dinteles, aleros, techos de teja, portón de ingreso un zaguán, ejemplo. Edificio residencial, colegio “Liceo Francés” que se encuentra ubicado en la 5ª avenida y 10 calle de la zona 1.

Estilo Neoclásico

Edificios monumentales dentro de este estilo, columnas de órdenes clásicos adosados a la estructura de la edificación, frontones y tímpanos curvos y triangulares. Bajos relieves en los tímpanos utiliza balaustres, frisos decorados, cornisas, equilibrio, simetría y proporción, horizontalidad y apariencia masiva, fachadas planas y sobrias, utilización de elementos arquitectónicos clásicos, a nivel monumental, la catedral es fiel exponente de la arquitectura Neoclásica en el país. Características de las edificaciones residenciales: Pilastras de órdenes clásicas adosadas a la estructura de la edificación, pórticos en el acceso principal, cornisas como remate de muros, balaustres como pasamanos o barandas de balcones y terrazas como la casa de la familia flores en la 6ª Av. Y 3ª calle de la zona 1.

Eclecticismo

Conforman la tendencia predominante dentro de la diversa arquitectura del Centro Histórico, esto ha originado un collage urbano formado de distintas épocas, estilos y variantes arquitectónicas locales, pues al mezclar los estilos o tipologías arquitectónicas forma el estilo ecléctico, donde se enmarcan la mayoría de edificaciones con características patrimoniales en el área del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.



Racional Funcionalista

Actualmente desde 1950 se conoce el estilo racional funcionalista, se manifiesta con la ausencia de decoraciones, volumetría pura, muros de cristal conjugados con la estructura expuesta, el edificio ubicado en la 7ª Av. Entre 16 y 17 calle zona 1, (policlinicas del instituto Guatemalteco de seguridad Social, es unos de los primeros ejemplos de este estilo, en edificios monumentales, se caracteriza por la continuidad del espacio exterior e interior por medio de inmensas vidrieras, simplicidad de formas, pureza de líneas y dimensiones geométricas, caracteres escenográficos, se integra el edificio al sistema urbano, nuevas soluciones urbanas y arquitectónicas como el Palacio Municipal ubicado en el centro Cívico.

El racionalismo es el estilo en el que se inspira el Proyecto de vivienda y oficinas, pero lleva a lo contemporáneo, este estilo es el resultado de la síntesis de muchas de las ideas vanguardistas. No se impone en la sociedad hasta después de los cambios políticos y sociales producidos por la crisis posterior a la I Guerra Mundial, especialmente en Alemania. Personalidad clave en esta transformación fue Walter Gropius (1883-1969) y la escuela de arquitectura creada por él en 1919 en la ciudad de Weimar, denominada La Bauhaus o "Casa de la Construcción". Su idea fundacional fue crear una escuela que ofreciese teorías, pero también proyectos prácticos, que diesen solución, bajo presupuestos racionales y económicos, a los problemas de la vivienda y del urbanismo en las nuevas ciudades.

El término funcionalismo proviene de asumir la máxima acuñada a finales del siglo XIX por Louis Sullivan en la Escuela de Chicago, "la forma debe seguir a la función", indica con ello que había que preocuparse más de la comodidad de los que habitaban los edificios que de la belleza estética. Las características básicas de este estilo son:

1. La simplificación de las estructuras arquitectónica. No hay ni una concesión a la decoración, para no enturbiar la pureza de líneas y el diseño práctico. Las paredes son lisas deja ver cara vista el material de construcción. El color que predomina por tanto en el exterior como en el interior es el gris del hormigón, que a lo sumo se pinta de blanco.
2. El uso de líneas ortogonales y de volúmenes geométricos. Coincide con el Neoplasticismo en el gusto por combinar espacios cuadrados y rectangulares y con el Cubismo en que ambos intentan representar a los objetos desde varios ángulos de forma simultánea. Es decir, en los nuevos edificios se alternan las formas verticales con las horizontales: los soportes verticales conviven con azoteas horizontales en vez de tejados; las ventanas son apaisadas. Se abandona el concepto de fachada principal

con lo que todas las vistas del edificio importan.

3. El resultado es una construcción asimétrica, que exige un recorrido a su alrededor para apreciar los escorzos siempre cambiantes.

Los principios básicos de la arquitectura funcionalista

1. El empleo de pilotes o pilotis (un soporte cilíndrico que utiliza como elemento de sostén) y que eleva la vivienda principal del suelo deja libre el piso inferior para el garaje.

1. La planta libre, para colocar los tabiques con independencia de los pilares y poder hacer la distribución al gusto del cliente.

2. La fachada libre, para abrir huecos son las limitaciones de los muros de carga.

3. La ventana corrida (ventana cinta), para llevar la luz a todos los rincones, que discurre a lo largo de su planta principal.

4. La cubierta-jardín, diseñada plana y con plantas para disfrutar desde la azotea de las vistas y de una naturaleza domesticada.

Régimen que debe seguir las construcciones nuevas en el Centro Histórico:

Alineación: la línea de la fachada deberá coincidir con el trazo original de la unidad de gestión Urbana, no permite salientes excepto los balcones a partir del segundo nivel, siempre que estén en concordancia con las edificaciones categorías A o B, de la cuadra.

Perfil: desde la perspectiva urbana la parte superior de las edificaciones debe verse en forma horizontal, de manera que armonice con el paisaje tradicional del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.

Ritmo de Vanos, Macizos, y continuidad de las líneas horizontales: las fachadas deberán guardar congruencia, con las de las cornisas, zócalos, dinteles, molduras y elementos arquitectónicos o estilísticos horizontales.

Alturas permitidas: las alturas de los inmuebles de las categorías C y D están normadas en una tabla.

Distancia de la segunda Crujía: la distancia medida en ángulo recto a partir de la línea de fachada será igual a la de las edificaciones categorías A o B de la calle en ningún caso será menos de cinco metros.

Proporción de vanos y Macizos: deben guardar congruencia con las proporciones de las fachadas A y B, proporción en ventanas así como los macizos sobre los vanos.

Estos conceptos deberán de ser notorios en el proyecto para guardar la imagen urbana e histórica:

Legibilidad: cuando la imagen urbana posee claridad, calidad visual, coherencia entre su elemento, y ante todo, comprensible al observador.

Identidad: denominada también autenticidad, es cuando en la relación objeto – sujeto, se identifican y designen algunos elementos que respecto a los demás, son una entidad separable con cierto significado práctico o emocional al observador.

Imaginabilidad: al igual que la legibilidad, se da en los objetos que poseen cualidades Visuales, capaces de crear una imagen vigorosa en cualquier observador.

Es consideración a la fundamentación el Centro Histórico cultural se establece también mantener una arquitectura que guarde la cultura y conserve, y así también pueda ser una arquitectura contemporánea.



III. Referente Conceptual

Centro Histórico

Se denomina Centro Histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, generalmente el de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad, a partir de la cultura que le dio origen, y de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley.

Así mismo el Centro Histórico es base fundamental del movimiento económico no solo de la ciudad sino también del país, ya que en el mismo existen zonas determinadas al comercio de diversas y variadas mercancías, en donde los pequeños comerciantes tanto de la ciudad como del interior de la república se abastecen de todo aquello que les es necesario para el desarrollo de sus actividades, esto hace que en dichas zonas el movimiento de dinero se haga en cantidades verdaderamente importantes, pero no solamente lo es en cuanto a la economía, pues estos barrios o zonas también se convierten en una atracción social y cultural, ya que dichos comercios que distribuyen mercancía al por mayor, se encuentran ubicados en bellos y antiguos edificios, que siguen conservando sus vínculos con la historia, así mismo se convierten en una manera fácil de acceder a aquellas mercancías que le son necesarias al pequeño comerciante, pues existen calles determinadas para los que se dedican a las ventas de papelería otras más para los que se dedican a la venta de telas, o los que buscan diversidad de producto, en fin, estas zonas en el Centro Histórico hacen de la bella ciudad un atractivo para el visitante, para el ciudadano y para el comerciante, o para todos aquellos que desean conocer las entrañas de una ciudad que aunque cosmopolita conserva su belleza, su historia y su cultura.

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

En un sector patrimonial hacia el sur en el trazo original de la Nueva Guatemala de la Asunción, se conformó a partir de 1791, el área que se denominaba en los inicios como Cuartel Santo Domingo. Dicho Cuartel se dividía en dos barrios uno de ellos denominado el Barrio Capuchinas, donde se empieza a gestar la historia de uno de los sectores más importante de la ciudad.

RECUPERACIÓN DEL Centro Histórico:

Son todas las acciones dirigidas a la protección, conservación y rescate del patrimonio tangible e intangible y así mismo a la difusión de sus valores culturales.

RENOVACION URBANA:

Renovación urbana se lleva a cabo en los ámbitos de mayor vulnerabilidad social y urbanística, con edificios cuyo estado de conservación aconseje intervenciones de rehabilitación o sustitución, en núcleos y/o centros históricos, y barrios o áreas periféricas de las ciudades.

USO HABITACIONAL MIXTO:

El uso habitacional mixto, donde coexisten viviendas, equipamientos, bodegas y talleres.

Mixto: Las zonas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas a la actividad laboral, oficinas, comercios y otros servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

MC Mixto central: las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 25 por ciento de la zona. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores urbanos, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

INTEGRACIÓN:

La palabra integración tiene su origen en el concepto latino integratio. Se trata de la acción y efecto de integrar o integrarse (constituir un todo, completar un todo con las partes que faltaban o hacer que alguien o algo pase a formar parte de un todo). La Integración en la arquitectura busca una completa relación del espacio interior con el espacio exterior

CONSERVACIÓN:

Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar y mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro. Los trabajos de conservación son preventivos, en tanto que los de restauración son curativos. Con una conservación adecuadamente manejada, la restauración no tendría mucho que hacer.

CULTURA

Es el conjunto de rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales afectivos que caracterizan una sociedad o un grupo social. Ella engloba –además de las artes y las letras, los modos de vida, los derechos fundamentales del ser humano, los sistemas de valores, las tradiciones y creencias. La cultura es un sistema eminentemente humano, que se obtiene a través de un proceso extra somático realizado por el hombre en sociedad, para adaptarse a su medio.

IDENTIDAD

El sentimiento consciente de poseer una identidad personal, se basa en dos observaciones simultáneas: la percepción de la igualdad a sí mismo y la continuidad de la propia existencia en el tiempo y el espacio; y la percepción del hecho de que los demás reconocen dicha igualdad a sí mismo y dicha continuidad.

PATRIMONIO CULTURAL

"Constituye la herencia común transmitida por los antepasados. El concepto nace con la definición de cultura como elemento esencial de identificación, indivisible e inalienable que el grupo social hereda de sus antepasados con la obligación de conservarlo y acrecentarlo para transmitirlo a las siguientes generaciones."

Cada país lo define de acuerdo con hechos particulares, acontecimientos históricos, costumbres, manifestaciones que se consideran de valor para una comunidad. Se puede entender también como valor patrimonial el aporte que haya tenido para una sociedad determinada: un objeto, inmueble, sitio o tradición en su correspondiente momento histórico. Los bienes culturales se clasifican en dos categorías:

Tangible: manifestaciones culturales sustentadas por elementos materiales como la arquitectura, cerámica, orfebrería, paisajes naturales, etc. Intangible: Son las manifestaciones carentes de sustentación material y que se mantienen vivas por tradición, idioma, rituales, costumbres, etc.

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO:

El crecimiento poblacional o crecimiento demográfico es el cambio en la población en un cierto plazo, y puede ser cuantificado como el cambio en el número de individuos en una población usa "tiempo por unidad" para su medición. El término crecimiento demográfico puede referirse técnicamente a cualquier especie, pero refiere casi siempre a seres humanos, y es de uso frecuentemente informal para el término demográfico más específico tarifa del crecimiento poblacional, y es de uso frecuente referirse específicamente al crecimiento de la población del mundo.

DETERIORO CENTROS URBANOS:

Este proceso de deterioro en los centros urbanos, tiene múltiples manifestaciones en el deterioro de la calidad del ambiente urbano, situación que denota la pérdida de sus atributos de centralidad, heterogeneidad y unicidad dentro de la estructura urbana.

Sin embargo, paralelo a este proceso, la extensión de la mancha urbana, la disponibilidad de equipamientos y servicios en las nuevas zonas de crecimiento de la ciudad, provocan cambios en los patrones de movilidad de la población, hasta prescindir del centro urbano.





IV. Referente Histórico

El Centro Histórico de la ciudad de Guatemala reúne un grupo de valores patrimoniales, socioculturales, espaciales y económico-urbanos. El Centro Histórico ha sido establecido el núcleo patrimonial histórico según el Acuerdo Ministerial No. 328-98 del Ministerio de Cultura y Deportes que comprende la 1ª. A la 18 Calles y de la Avenida Elena a la 12 Avenidas de la Zona 1. El Centro Histórico es importante para Guatemala en su arquitectura ya que se construyeron edificios civiles y religiosos desde finales del siglo XVII hasta mediados del siglo XX, donde se guarda una notable expresión arquitectónica, que se ha integrado junto con sus plazas a las tradiciones de sus habitantes.

Es un centro de gran importancia por las épocas que ha sobrevivido y la historia que reúne, desde el 2 de enero de 1776, la capital del reino fue trasladada al valle de la Ermita, donde se instaló el nuevo asentamiento del valle que era de buen clima, abierto, sano y con estaciones iguales a las del valle de Panchoy. La nueva ciudad se orientó de Norte a Sur y de Oriente a Poniente por encontrarse rodeada de barrancos y de montañas, este trazo condicionó la distribución de los barrios y una atención especial a los privilegios de un grupo social y religioso, estos vecinos estaban ubicados en los barrios conocidos como Jocotenango, Candelaria, Parroquia vieja, San José, Gerona, la Merced entre otros. Fueron los lugares que han sido de mucha importancia, en ese valle resaltaba un cerro, conocido como el cerro del Carmen, donde en 1620 se había construido una ermita que fue reformada en 1720, cuyo espacio abierto demuestra la obra de arquitectura más antigua en la nueva Guatemala de la Asunción.

El trazo original de la ciudad, de forma ajedrezada que tiene como epicentro una plaza central y cuatro plazas equidistantes a esta, se debe a una orden del rey Felipe II, al traslado de la ciudad se le encargó al ingeniero Luis Diez Navarro que hiciera el trazo, La nueva ciudad de Guatemala, fue conformada en el área comprendida actualmente entre la Avenida Elena a la 12 avenida y de la 1 a la 18 calle de la zona 1. Puesta bajo la advocación de la Virgen de la Asunción, la metrópoli recibió el nombre de Nueva Guatemala de la Asunción.

Estas modificaciones dividieron la ciudad en seis cuarteles con dos barrios cada uno, estos eran administrados por un alcalde que era electo cada año. Cada barrio era una estructura urbana que giraba en torno a un templo religioso, ya que en el inicio de la ciudad la iglesia dominaba un 86% de la ciudad. Precisamente en la conjunción de sectores y áreas de diversa índole, en la época actual se propone una nueva división, del ahora denominado Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, basada en los resabios de los barrios conformados el Cantón Urbana, cuyo fin principal es una estrategia de zonificación encaminada al rescate de los valores tangibles, intangibles, urbanos y patrimoniales de cada sector, la nueva división propone la creación de Unidades de Gestión Urbana, éstas son áreas urbanas que se establecieron sustentándose en su historia, riqueza patrimonial, vocación del suelo así como condiciones que las integran, dentro de cada Unidad de Gestión se encuentran los Núcleos de Gestión Urbana que son conjuntos

de edificaciones que por su posición estratégica dentro de una estructura urbana se convierten en dinamizadores de las Unidades de Gestión Urbana, los Núcleos se generan a partir de conjuntos históricos que al igual que en la primera división de 1791, son puntos de referencia donde confluyen valores y prácticas culturales de gran importancia.

Actualmente el casco urbano creció y otras zonas lejanas absorbieron importantes centros de negocios. El centro ya no era en su totalidad el protagonista único de la historia de Guatemala, pero continuaba siendo una pieza importante, tanto histórica como arquitectónica.

Las edificaciones comenzaron a rodearse con algunos nuevos estilos de construcción moderna, pero para conservar este tesoro, fue definido el Centro Histórico de Guatemala, que no es solo un conjunto de construcciones sino un área bien definida con una ley específica con términos de construcción y conservación de arquitectura, similar a la que rige hoy en día las construcciones de La Antigua Guatemala.

Historia de la calle Real II Sexta Avenida

La Sexta Avenida, según el libro Azul, muestra el auge que tenía esta vía en las primeras décadas del siglo XX y como se comenzaron a construir edificios que albergaron importantes firmas comerciales, así como a surgir almacenes de todo tipo, restaurantes, hoteles, etcétera. Por ejemplo, destacaron la Gran Fábrica de Macarrones, Tallarines y Pastas propiedad del señor Fernando Brolo (6ª avenida norte); la fábrica de ladrillos del señor Virgilio J. Valdéz (6ª Avenida Norte); la casa de modas “Rosa de Francia” de la señora Magdalena de Morales (6ª Avenida Sur); Hotel “León” Restaurant (6ª Avenida Sur No. 14); Oficina de Negocios e Informaciones de José Cáceres (6ª Avenida No. 8); el Hotel Internacional (6ª Avenida Sur, No. 41); Almacén El áncora de Gustavo Oetiker & Cía.; Gran Almacén de Modas y Novedades de la señora Julia Uberschaer y Cía. “Femina”, entre otros. Destaca, también, el edificio de la 6ª avenida y 12 calle construido en granito y contra incendios y temblores propiedad de don Enrique Morgan.

Terremoto 1917-18 destruyó edificios en la Sexta Avenida.

Sin embargo, este apogeo se derrumba con los terremotos de 1917-18, pero, por otro lado, en la reconstrucción de la ciudad se da prioridad a la revitalización de la Sexta Avenida y que se llevó a cabo en un periodo de quince años aproximadamente. Situación ésta que da oportunidad a muchos diseñadores para que se construyera allí algo novedoso y que la tendencia arquitectónica se modificara poniendo en destaque la tendencia del Arte Decó. De esa cuenta, se construye, en 1924, el Teatro Capitol diseñado por Roberto Hoegg; el edificio de La Perla hecho por Whillheim Krebs y R. Hoegg; el Pasaje Rubio construido por el español Cristóbal Azori; el Teatro Lux edificado por Rodolfo Bader y R. Hoegg; el Hotel Astoria, realizado por el italiano Giracca.

La década de 1930 constituye un capítulo aparte para esta avenida, ya que el auge de construcción en este sector tiene su momento culminante con la terminación de edificios como el Palacio de la Policía Nacional, la restauración de los templos de Santa Clara y San Francisco, y en las vitrinas de los almacenes se exhibían productos variados de una manera agradable y se anunciaba con rótulos luminosos de gas neón, transformándose, de esta manera la sexta avenida en un lugar netamente comercial y de recreación.

Muchas personas iban y venían, recorrían cada pedazo de la misma a pie, despacio, viendo, comprando o simplemente, iban allí a disfrutar de una buena comida o de un bonito paseo, con el tiempo la gente comenzó a decir “vamos a sextear...”, con lo que se crea “el sexteo”.



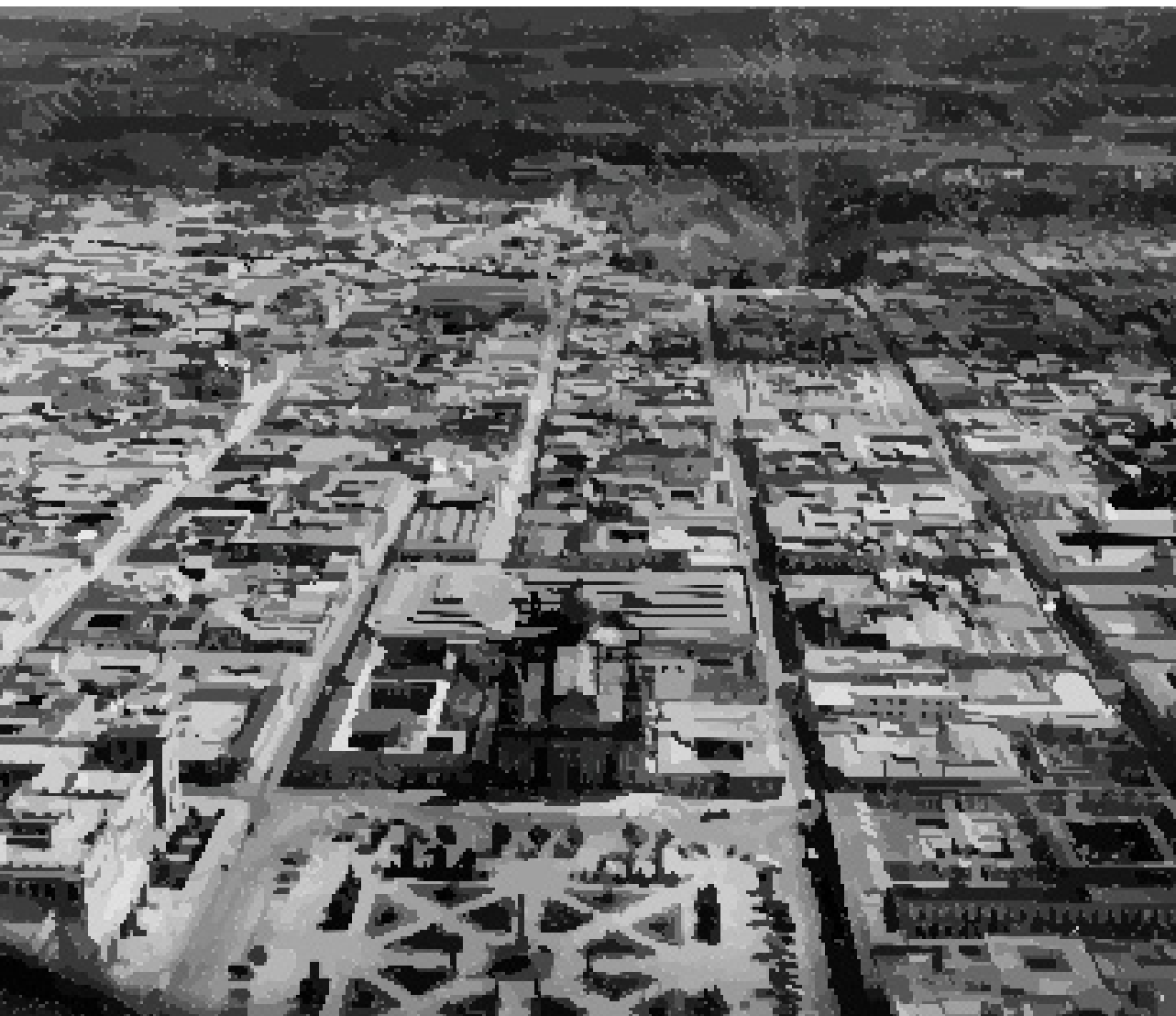
Durante las décadas de 1970 y 1980, esta arteria sufre drásticos cambios, el mayor, producido por el terremoto de 1976, principalmente. A la par de la puesta en marcha de emprendimientos de construcción osados comienzan a aparecer las ventas informales. Vendedores empiezan a ocupar sus aceras de forma gradual, hasta llegar a convertirse con el paso de los años en uno de los puntos más importantes de compra y venta del comercio informal de la ciudad de Guatemala. Allí se podía encontrar desde un alfiler, aguja e hilos hasta enseres domésticos, electrónicos, ropa y accesorios diversos a precios módicos. A la par de esto, se fue creando una estructura de servicios como proveer de alimentos a las personas que allí trabajaban, alquiler de bodegas, servicios sanitarios, así como empieza a generarse actividades ilícitas como venta de drogas, distribución de licor, ladronismo, etcétera.

Al mismo tiempo, la aglomeración tanto de personas, vendedores como de circulación vehicular llegó a tal punto que impedía la movilidad por el sector. Agregándose a esto, también, el factor de la violencia derivada del conflicto armado interno.

La Sexta Avenida, con todos sus inconvenientes, llegó a inscribirse como un emblema de la economía informal de nuestro país, sin embargo, por otro lado, también llegó a convertirse en un problema para el ordenamiento del tránsito, para la seguridad del transeúnte y para el mejoramiento general del espacio público.

Esta situación perduró hasta el 9 de octubre de 2009, fecha que marca el inicio de una de las obras más importantes de la administración del Alcalde Álvaro Arzú: la construcción de la Plaza El Amate, en el espacio que ocupara la Plaza Bolívar en la 18 calle entre 5ª y 4ª avenidas, y en donde se proyectaba colocar a todos los vendedores informales que, hasta esa fecha, ocupaban las aceras de la Sexta Avenida desde la 9ª a la 18 calles de la zona 1.

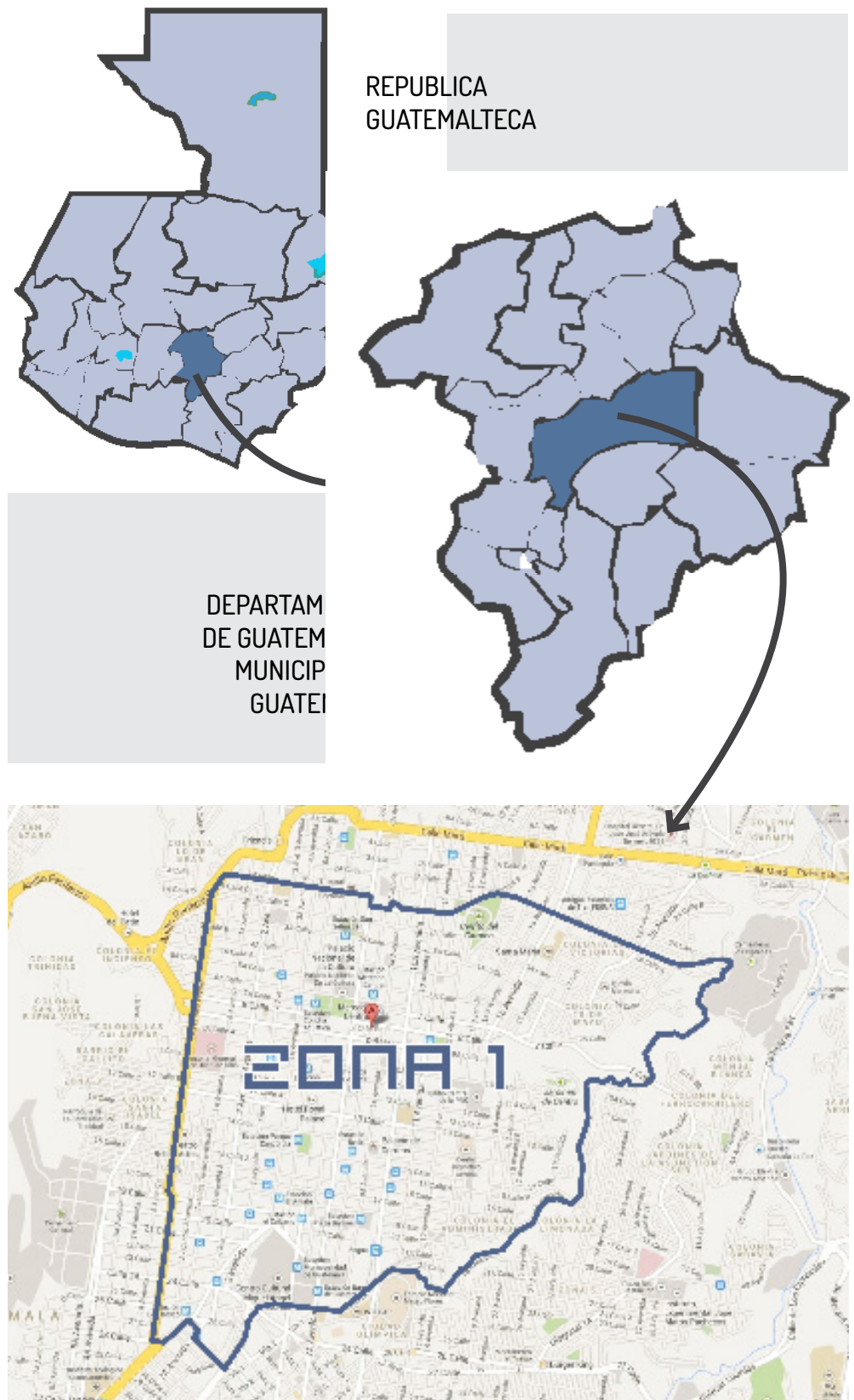
Para finalizar, se puede decir que la Sexta Avenida es un lugar de encuentro extensamente rico en cultura y tradición, que hace parte de la vida de muchos ciudadanos.



V. Referente
Geofráfico

Delimitación Geográfica

República de Guatemala / Departamento de Guatemala / región metropolitana / zona 1 Ciudad Capital



Factores Físicos y Naturales del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala

Localización

Guatemala se ubica en el continente americano, en el extremo septentrional de Centro América, limita al norte con México, al sur con el Océano Pacífico, al este con Belice, el Mar Caribe y las Repúblicas de Honduras y El Salvador. La superficie es de 108,889 kilómetros cuadrados, predominando un relieve montañoso determinado por la sierra Madre; la zona media comprende la altiplanicie central, constituyéndose el sector de dichas mesetas.

División Administrativa

Administrativamente el territorio de la República se divide en 22 departamentos y 331 municipios. La ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural según Decreto 11-2,002 de los Consejos de Desarrollo urbano y rural, divide el país en 8 regiones; siendo el departamento de Guatemala la región metropolitana. El departamento de Guatemala colinda con los departamentos de Baja Verapaz al norte, al este con el Progreso, Jalapa y Santa Rosa, al sur con Escuintla y al oeste con Sacatepéquez y Chimaltenango. El departamento de Guatemala cuenta con 17 municipios, con una extensión territorial de 22 kilómetros cuadrados, según el Instituto Geográfico Nacional, IGN, por sus siglas ocupa el 1.98 % equivalente a 184 kilómetros cuadrados. Geográficamente su nombre oficial es Ciudad de Guatemala, siendo la cabecera del departamento y municipio de Guatemala, constituyéndose la capital de la República.

Climatología

La temperatura media anual en el departamento es de 18.20 grados centígrados, dando un promedio máximo de 24.80 grados y una mínima de 13-90 grados. La precipitación pluvial se caracteriza por una época seca de cuatro meses y medio aproximadamente, comprendida entre los meses de diciembre hasta abril, con una humedad relativa del 79% y una relativa media de 83% con una evaporación a la intemperie de 90.6 mm; por lo que la humedad ambiental y la temperatura muestran un ritmo uniforme anual, solamente en los meses de verano se manifiesta calor sofocante, se debe señalar que en este tiempo se desarrollan cambios bruscos de temperatura, puesto que en el día el calentamiento solar sube la temperatura y en las noches se da un enfriamiento ambiental. El registro del brillo solar ocurre aproximadamente 6.8 horas diarias; la dirección de vientos es de Noreste, Sudeste, a una velocidad media de 17.7 kilómetros por hora; en el departamento de Guatemala se presentan dos clase de climas, debido al realce topográfico, el cálido comprendido ente 200 a 1,000 mts, SNM, y el templado en las áreas de 1,000 a 2,000 mts SNM.

Sismología

Guatemala está localizada sobre tres placas tectónicas conocidas como la de Norte América, del Caribe y de los Cocos, las que guardan cierta relación de dirección, velocidad y estructura, estas son responsables de la actividad geológica volcánica, geotérmica y de la gran cantidad de micro sismos. El proyecto de investigación de desastre naturales y zonas de riesgo de Centro América, a través del Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura –CIFA– de la Universidad de San Carlos de Guatemala, desarrolló inventario de terremotos, temblores y erupciones a que ha estado sujeto el territorio de Guatemala durante el período de 1,530 a 1,985.

Se pudo detectar que toda el área central del país ha estado sujeta a este tipo de desastres, los que contribuyeron al traslado de la ciudad capital. Los sismos de 1917/18 y 1976 contribuyeron sustancialmente en la transformación de ciudades y poblados históricos en el caso de Guatemala.

La Facultad de Arquitectura de la USAC, con el apoyo de la Confederación Universitaria –CSUCA–, detectaron que el área metropolitana es la de mayor riesgo en el país.

El área metropolitana específicamente respecto a sismos moderados el INSIVUMEH registro 1789 eventos en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 1,993 y el 29 de abril de 1994, estableciendo un promedio de 112 por mes.

Geología

La ciudad de Guatemala está localizada en un valle definido por dos accidente geográficos con rumbo Norte Sur; por un lado con Mixco y por otro con Santa Catarina Pinula, en el Valle se clasifica un relleno cuaternario de pómez, donde existe un bloque de tierra limitado por fallas que sobresalen del relieve circundante.

Hidrografía

Los accidentes geográficos más importantes del departamento de Guatemala, es el recorrido del río Pixcaya, el que hace de lindero con el departamento de Chimaltenango, en el área norte los ríos Las Vacas, Los Plátanos y al oeste con el municipio de Palencia y al este con la aldea El Chato, recibe con los ríos Teocinte y los Ocotes; en la cresta orográfica del declive meridional se encuentran al sur las vertientes del río Villalobos que desembocan en el lago de Amatitlan, otros ríos localizados en el municipio son: El Acatan, El Aceituno, Agua Bonita, El Naranjo, El Frió, El Tubo, Guacamaya, El Negro, Pinula, Solaya.

Topografía

Según los datos del Instituto Geográfico Nacional, se establecen que las pendientes del departamento de Guatemala. Varían entre 0% y 25%. Geomorfológicamente es una estructura de fondo plano, los ríos que disectan en el área han sido cortados por profundos cañones de hasta 150 mts de profundidad. Este fondo irregular se encuentra relleno de cenizas y pómez. Con espesores de 100 a 200 mts. Por ser la ceniza un material erosionable, el valle se encuentra surcado por barrancos profundos excavados por el agua de las lluvias en un proceso continuo que avanza cada año.

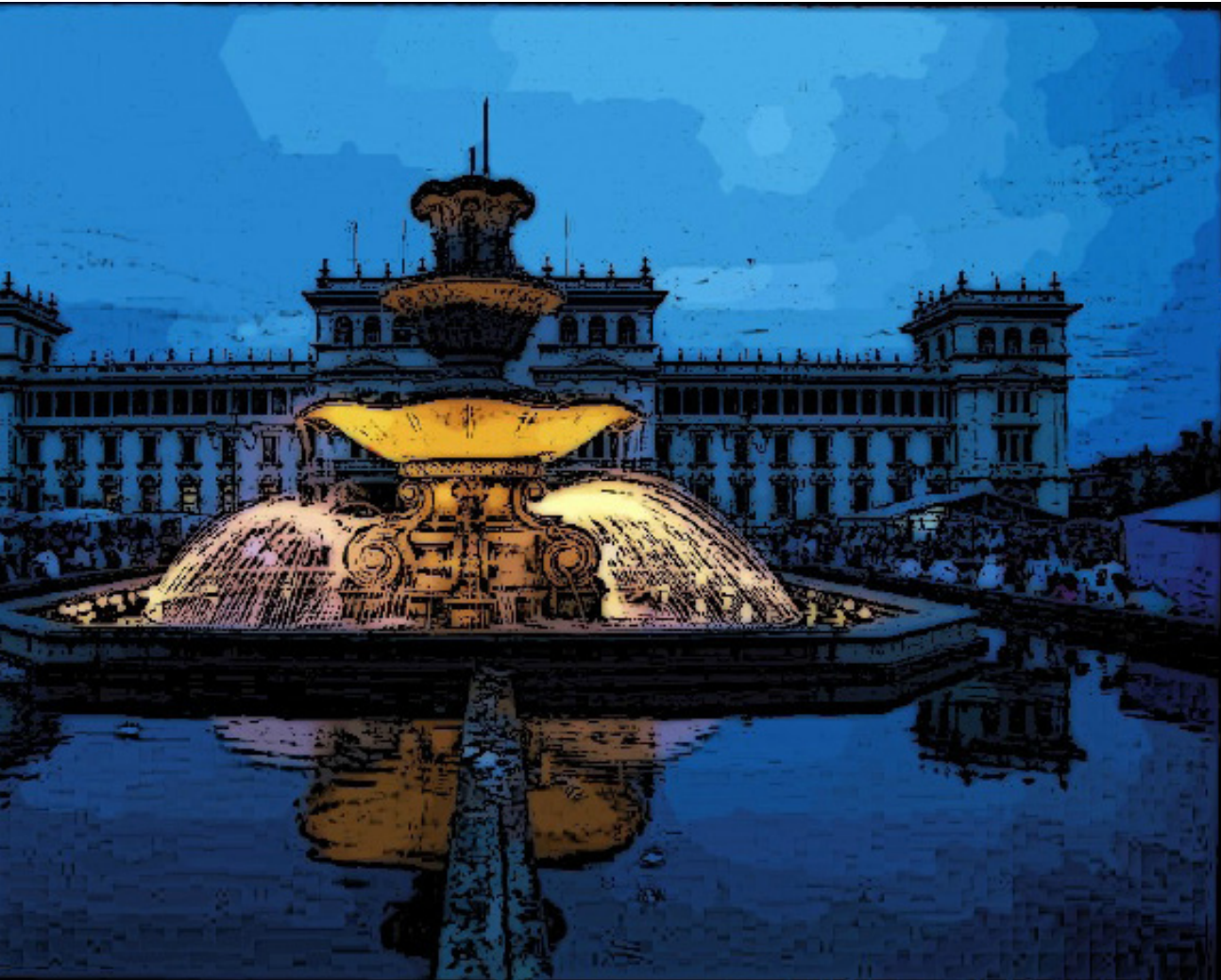
Aspectos Socioeconómicos y Culturales del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala Población, Con base en los datos que se manejan en el PLAN DEL CENTRO HISTORICO, la población se clasifica así:

- 50,000 residentes
- 90,000 trabajadores
- 60,000 visitantes
- 950,000 transeúntes diarios del Centro Histórico

Producción y Comercio

Según el PLAN DEL CENTRO HISTÓRICOeconómicamente Guatemala ofrece un producto turístico de nivel singular internacionalmente: Su Diversidad Cultural y la Biodiversidad Natural el país, movilizan 600,000 visitantes foráneos cada año proyectado como una tasa de crecimiento estable. Respecto a ello el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, por su naturaleza, ubicación y desarrollo es el único centro con la capacidad de cumplir una doble función: Crisol de la diversidad cultural del país y como soporte de las demandas y necesidades que este proceso económico genera.

Además se desarrollan otras actividades de intercambio comercial. Visto socialmente, los valores y dinámica del Centro Histórico, hacen que se constituya como el centro de convivencia de la diversidad cultural.



VI. Referente Legal

El marco legal según el acuerdo Ministerial No. 328-98 y el reglamento para la protección y conservación del Centro Histórico y los conjuntos históricos y los conjuntos históricos de la ciudad de Guatemala, delimita el Centro Histórico además de presentar una nómina de inmuebles localizados dentro del Centro Histórico debidamente en registro como patrimonio Cultural. Este reglamento cuida la categorización de inmuebles para el manejo y protección.

Según el acuerdo No. COM-011-03, el concejo del municipio de Guatemala, considera: Que el Congreso de la República de Guatemala, mediante el Decreto No. 26-97, emitió la "Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación", con el objeto de lograr el rescate, investigación, salvamento, recuperación, conservación y valorización de los bienes que integran el Patrimonio Cultural, sea éste de propiedad pública o privada.

Marco Regulatorio del Manejo y Revitalización del Centro Histórico

CONSIDERANDO:

Que el Congreso de la República de Guatemala, mediante el Decreto No. 26-97, emitió la "Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación", con el objeto de lograr el rescate, investigación, salvamento, recuperación, conservación y valorización de los bienes que integran el Patrimonio Cultural, sea éste de propiedad pública o privada.

CONSIDERANDO:

Que según Acuerdo del Ministerio de Cultura y Deportes No. 328-98, se declaró y delimitó el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, conformado por el casco urbano, donde se fundó La Nueva Guatemala de la Asunción, sometiéndolo a un régimen especial para su protección y conservación.

CONSIDERANDO:

Que con fecha 2 de agosto del 2000, el Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, emitió el Reglamento para la Protección y Conservación del Centro Histórico y los Conjuntos Históricos de la Ciudad, siendo indispensable complementarlo con el Marco Regulatorio que permita un manejo sostenido y posibilite su revitalización.

CONSIDERANDO:

Que el actual Código Municipal Decreto No. 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, señala que corresponde al Concejo Municipal el ejercicio del gobierno del municipio, el ordenamiento territorial y control urbanístico de su jurisdicción, así como la aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

POR TANTO:

Con base en lo anteriormente considerado y lo que establecen los artículos 58, 59, 60, 61, 253, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala.; 3, 9, 33, 35 y 42 del Código Municipal Decreto No. 12-2002; 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 16 23, 25 31, 33, 34, 35, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 55, 61, 62, 63, 67 y 70 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación Decreto No. 26-97 reformado por el Decreto 81-98 y el Decreto No. 56-95 todos del Congreso de la República.

Los siguientes normativos y reglamentos buscan la preservación del patrimonio Cultural de la Nación así como los Centros Históricos locales.

Constitución Política de la República en los artículos 58, 60, 61 y 121; Protección de la Identidad Cultural, Patrimonio y su promoción y protección con carácter de obligatoriedad por parte del Estado.

- La Ley para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural de la Nación, Decreto No. 26-97, y sus reformas, el Decreto No. 81-98 del Congreso de la República en sus artículos 1, 2, 3, 5, 9, 23, 24, 25 y otros; “tiene por objeto regular la protección, defensa, investigación, conservación y recuperación de los bienes que integran el patrimonio cultural de la Nación”. Dictamina porque un inmueble puede ser considerado parte del Patrimonio Cultural, así como el reconocimiento del Instituto de Antropología e Historia IDAEH como el ente encargado de su registro, declaración y protección de dicho Patrimonio. El artículo 9 hace coparticipes de la protección de los centros y conjuntos históricos a las Municipalidades locales. El Código Civil en sus artículos 445, 458, 459 y 462 ampara a las Municipalidades como entidades descentralizadas y el Código Municipal en sus artículos 7-40 y 113 el derecho de los vecinos a la conservación de su patrimonio e identidad cultural.

- Contextualizado en el marco legal de los últimos dos ítems, el Acuerdo Ministerial No. 328-98 y el Reglamento para la Protección y Conservación del Centro Histórico y los Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala; delimita el Centro Histórico además de presentar una nómina de inmuebles localizados dentro del Centro Histórico debidamente registrados como Patrimonio Cultural. Tal reglamento contempla la categorización de inmuebles para su manejo y protección. Las categorías que se manejan son 4. De ellas las más importantes son la “A” y “B”. Los inmuebles categoría “A” deberán ser conservados y restaurados en su totalidad, no permitiéndose alteraciones a su arquitectura original, en tanto los categoría “B” deberán ser restaurados, conservando los elementos básicos y característicos de su arquitectura original, no permitiéndose obra nueva o edificación que altere tales elementos y características básicas. Por último, los inmuebles categoría “C” son aquellos que deberán ser tratados para conservar las características de su arquitectura que contribuyen a la definición del carácter e imagen urbana del sector, entendiéndose vanos, macizos y elementos arquitectónicos o estilísticos en su fachadas o interiores. En ellos se permitirá obra nueva en el interior del inmueble, siempre y cuando armonice con la fachada y condiciones de unidad y concordancia urbanística del área. Por último, el resto constituyen inmuebles categoría “D” en los cuales se recomienda integración de fachadas con el entorno urbano inmediato.

Municipalidad de Guatemala. Reglamento para la Protección y Conservación del Centro Histórico y los Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala. Guatemala 2000.

REGLAMENTO CENTRO HISTORICO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

REGLAMENTO PARA LA PROTECCION Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO. El presente reglamento tiene como objeto velar y contribuir a:

1. La protección y conservación del Centro Histórico, sus áreas de amortiguamiento y los conjuntos históricos de la Ciudad de Guatemala, especialmente del Barrio de La Candelaria, Barrio de Jocotenango de la zona dos, y el Centro Cívico Metropolitano.

2. Rescatar y preservar la traza, su fisonomía, así como salvaguardar la riqueza patrimonial, arquitectónica y estética del Centro Histórico de la Nueva Guatemala de la Asunción, y su patrimonio cultural, vivo o intangible.

3. Rescatar y mantener su valor urbanístico, la actividad social, económica y cultural como base de identidad nacional.

Categoría A: Casas, edificios, y obras de arquitectura e ingeniería, declarados Patrimonio Cultural de la Nación, por su valor histórico, arquitectónico, artístico o tecnológico. Categoría B: Casas, edificios y otras obras de arquitectura o ingeniería, así como espacios abiertos, tales como: atrios, plazas, parques y jardines característicos o tradicionales del Centro o del Conjunto Histórico respectivo, declarados Patrimonio Cultural de la Nación. Categoría C: Casa y edificios que, sin corresponder a las categorías anteriores, reúnan características externas que contribuyan al carácter y paisaje tradicionales del Centro o del Conjunto Histórico respectivo. Categoría D: Todos los inmuebles situados dentro de los perímetros del Centro Histórico y los Conjuntos Históricos que no corresponden a las categorías A, B, o C.

Artículo 4. PERIODOS HISTORICOS Y ESTILOS. El patrimonio arquitectónico y urbanístico del Centro Histórico y los conjuntos históricos de la Ciudad de Guatemala, corresponde a los periodos y estilos siguientes:

1. Período Colonial: Barroco y Neoclásico;

2. Período Independiente: Neoclásico; Ecléctico (Renacentista, Gótico, Mudéjar, Romántico, Neocolonial), Art Nouveau, Art Deco, Modernista, Contemporáneo y Contemporáneo Expresionista.

CAPITULO II

Artículo 10. FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DEL CENTRO HISTORICO. Entre sus funciones se encuentran:

a) Delimitar el área que conforma el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, con base en criterios históricos, culturales y sociales;

b) Velar por la realización de un catastro urbano del área, en el que a través del análisis interdisciplinario, se identifique el patrimonio arquitectónico y urbanístico que conforma el Centro Histórico, y los conjuntos históricos de la Ciudad de Guatemala;

c) Hacer los estudios necesarios para la preparación de un plan de desarrollo integral

del área urbana, que sirva de guía general para los programas, proyectos y acciones que se hayan de emprender en la misma; d) Identificar, preparar, promover y ejecutar proyectos técnicos y legales, congruentes con los lineamientos del respectivo plan, para el rescate, la preservación y el desarrollo del área urbana;.

CAPITULO III MANEJO

Artículo 11. TRAZA URBANA. La traza urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, comprende sus calles, avenidas y aceras, la cual deberá ser respetada y conservada.

Artículo 13. CONDICIONES DE UNIDAD Y CONCORDANCIA URBANISTICAS.

Toda obra nueva o edificación en los inmuebles de categoría C y D deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Alineación. La línea de fachada deberá de coincidir con el trazo original del sector. No deberá haber retiro.

2. Alturas máximas. La altura de la edificación a nivel de la fachada y de la primera crujía no deberá exceder a la altura de las fachadas de los edificios categoría A próximos. Además, la altura total o máxima de la edificación no podrá exceder los veinte metros o dos veces la altura de las edificaciones Categoría B colindantes si existen, incluidos cubos de elevadores, cisternas u otros elementos elevados.

3. Perfil. Desde la perspectiva urbana, la parte superior de las edificaciones deberá verse horizontal, a manera que armonice con el paisaje tradicional del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala o del conjunto histórico de que se trate.

4. Ritmo de vanos, macizos, y continuidad de líneas horizontales. Las fachadas de edificaciones nuevas y colindantes con edificaciones Categoría A, que sirvan de marco a éstas, deberán de armonizar en el trazo de sus vanos y macizos; y sus líneas horizontales guardar congruencia con las de sus cornisas, zócalos, dinteles, molduras y demás elementos arquitectónicos o estilísticos horizontales.

Artículo 15. INFRAESTRUCTURA, MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO URBANOS. La Infraestructura, el mobiliario y el equipamiento urbano quedan sujetos a lo siguiente:

1. Toda instalación de redes y sistemas de infraestructura en las vías públicas y espacios abiertos del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, incluidas las áreas de amortiguamiento de éste, deberán construirse subterráneamente, debiendo substituirse progresivamente los sistemas de tendidos aéreos actuales.

Marco regulatorio

RZRE-1

MARCO REGULATORIO DEL MANEJO Y REVITALIZACIÓN DEL Centro Histórico DE LA CIUDAD DE GUATEMALA CONCEJO DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA CONSIDERANDO: Que el Congreso de la República de Guatemala, mediante el Decreto No. 26-97, emitió la “Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación”, con el objeto de lograr el rescate, investigación, salvamento, recuperación, conservación y valorización de los bienes que integran el

Patrimonio Cultural, sea éste de propiedad pública o privada.

Artículo 1. Objeto: El presente Marco Regulatorio es establecer las normas, incentivos e Instrumentos para el manejo y la revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, complementario al cuerpo legal vigente.

Artículo 2. Definiciones: Para la comprensión de las normas que conforman este Marco Regulatorio se establecen las siguientes definiciones, en el orden en que se relacionan con el mismo:

b) Conservación. Aquellas medidas preventivas, curativas y correctivas dirigidas a asegurar la integridad de los bienes del Patrimonio Cultural de la Nación.

c) Restauración. Medio técnico de intervención a fin de mantener y transmitir al futuro del Patrimonio Cultural en toda su integridad, d) Rehabilitación. La habilitación de un bien cultural de acuerdo con las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento.

e) Reconstrucción. La acción de restituir aquel bien cultural que se ha perdido parcial o totalmente.

f) Alteración o Intervención. Toda acción que se efectúe sobre un bien cultural cuya realización requiera procedimientos técnicos aceptados internacionalmente, para conservarlo y protegerlo.

g) Revitalización. El proceso propuesto para la recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, que promueve la protección del patrimonio tangible e intangible, la recuperación del ambiente urbano, físico y social y la dinamización de la economía, para mejorar en forma integral, la calidad de vida de los vecinos y usuarios del Centro Histórico.

k) Condiciones de Unidad y Concordancia Urbanística: Conjunto de criterios compositivos cuya función es integrar las edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones con los inmuebles del entorno inmediato, principalmente los de valor patrimonial.

l) Crujía: Partes o módulos de una edificación que corresponden generalmente al espacio construido entre la calle y un patio, o entre dos patios. La primera crujía corresponde al espacio comprendido entre la calle y el primer patio.

n) Uso Residencial: El uso para vivienda ya sea unifamiliar o multifamiliar. En aquellas Unidades de Gestión urbana que, de acuerdo a sus características, el uso residencial es predominante, éste será protegido e incentivado, permitiendo que se realicen actividades compatibles de bajo impacto tipo barrial y excluyendo los usos no compatibles.

o) Uso Prioritario: Aquel uso que se considera estratégico para consolidar la imagen objetivo de la Unidad de Gestión Urbana y que será incentivado de conformidad con este reglamento para promover su desarrollo.

p) Uso Permitido: Aquel que no incide negativamente en el desarrollo de las actividades prioritarias de la Unidad de Gestión Urbana.

q) Uso Condicionado: Aquel que no estando prohibido, su autorización dependerá del impacto que ocasione por la naturaleza del establecimiento y de la propuesta que se haga para la mitigación de los factores de impacto.

r) Uso no Permitido: Aquel que por su naturaleza causa impacto negativo en la revitalización del Centro Histórico como área especialmente protegida.

7. Proceso de Diseño

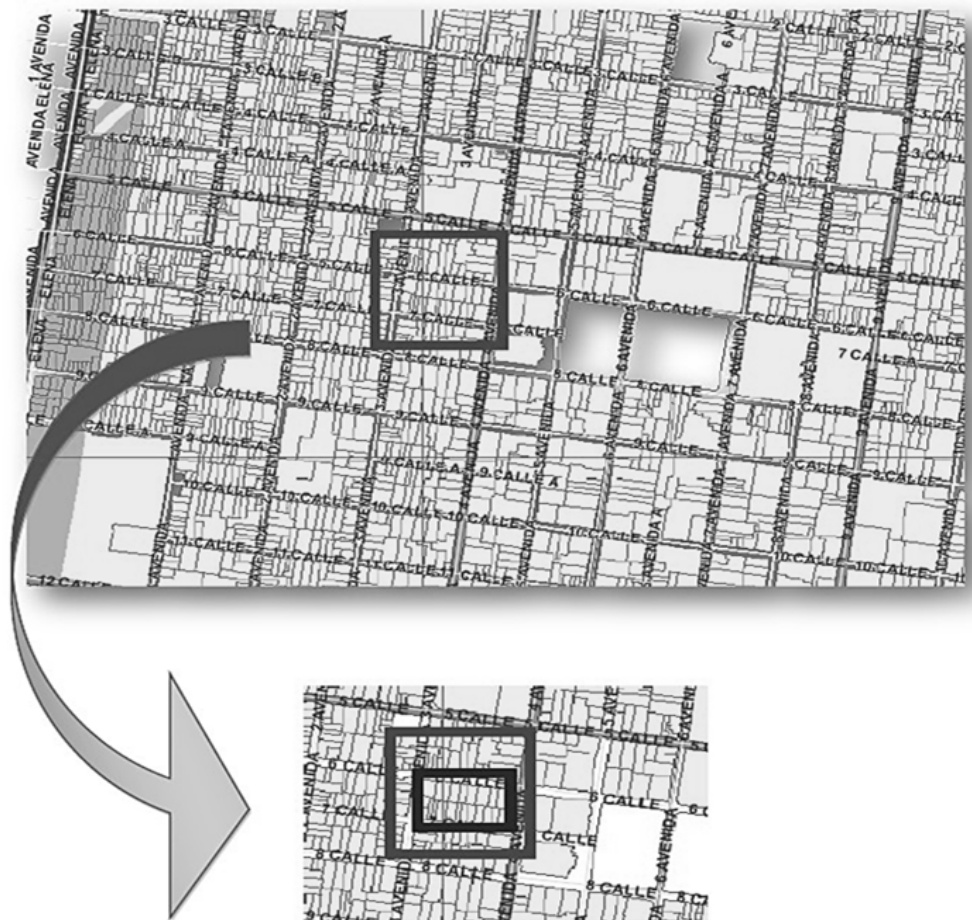
Ubicación
del Predio



7.1 Análisis Sitio Macro

Ubicación

La ubicación del predio, está ubicado en la parte posterior y lateral derecho del edificio IPM, entre la 7ª y 8ª calle, de la zona 1, lo que el POT registra como un área G3 URBANA, teniendo edificios muy importantes en sus áreas más cercanas, como el palacio nacional, plaza la constitución, parque centenario.



Analisis de Vías



- PRIMARIAS
- SECUNDARIAS

Las vías principales serían la 6ta calle, la séptima y octava calle, que están en las áreas de periferia del lugar, las calles son de asfalto, la vocación del contexto es mayormente vivienda-comercio, ya que es un área de muchos locales comerciales, está la sexta avenida cerca, y las viviendas cada vez son pocas, ya que esas casas se han vuelto comercio.

Análisis Demográfico

La densidad del área de influencia del predio es de 25-50 habitantes por hectárea, según el mapa de densidad poblacional relativa.

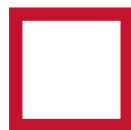
Fuente: Cálculo propio de las densidades a partir del XI Censo Nacional de Población y VI de Habitación.

Instituto Nacional de Estadística (INE, 2002)



Edificios Importantes

- 1.- PALACIO NACIONAL DE LA CULTURA
- 2.- MERCADO CENTRAL
- 3.- HOSPITAL GENERAL SAN JUAN DE DIOS



Ubicación del predio



Parques

- 1.- PARQUE CENTRAL
- 2.- PARQUE EL CENTENARIO



Paradas de Transurbano,
buses rojos y transmetro

Usos de Suelo

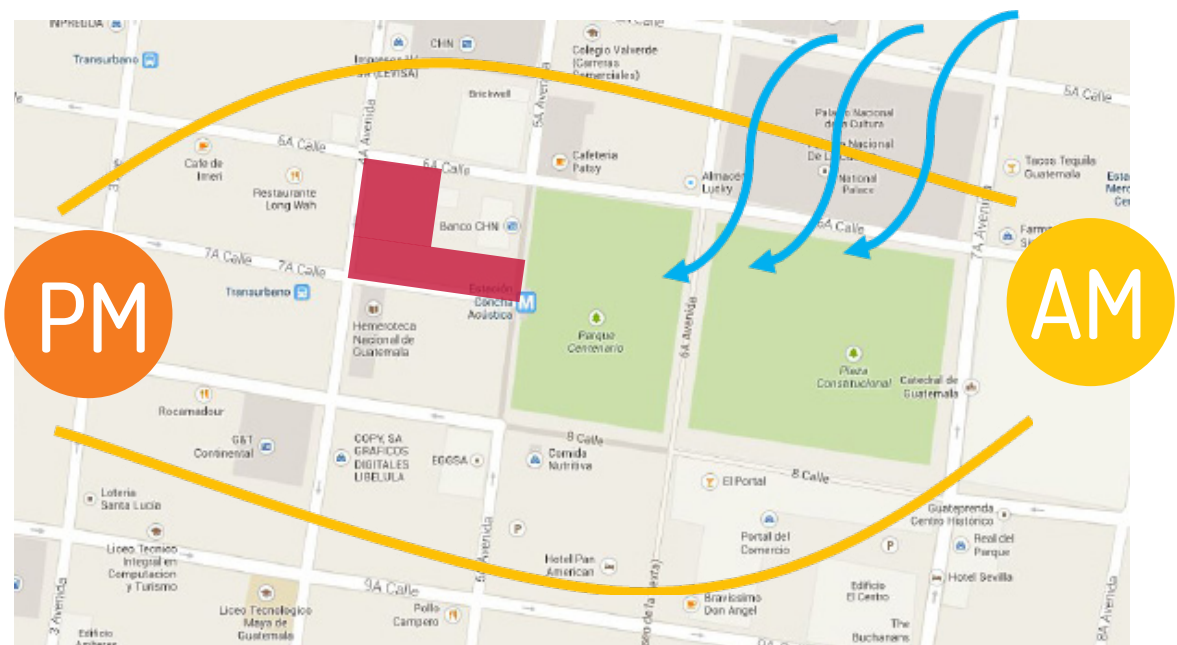


Esta área es de suma importancia ya que es patrimonio cultural de la nación, la plaza constitución, el palacio Nacional, la concha acústica, la biblioteca central de Guatemala, como también es una área de comercios, edificios de oficinas y aún existen viviendas alrededor.

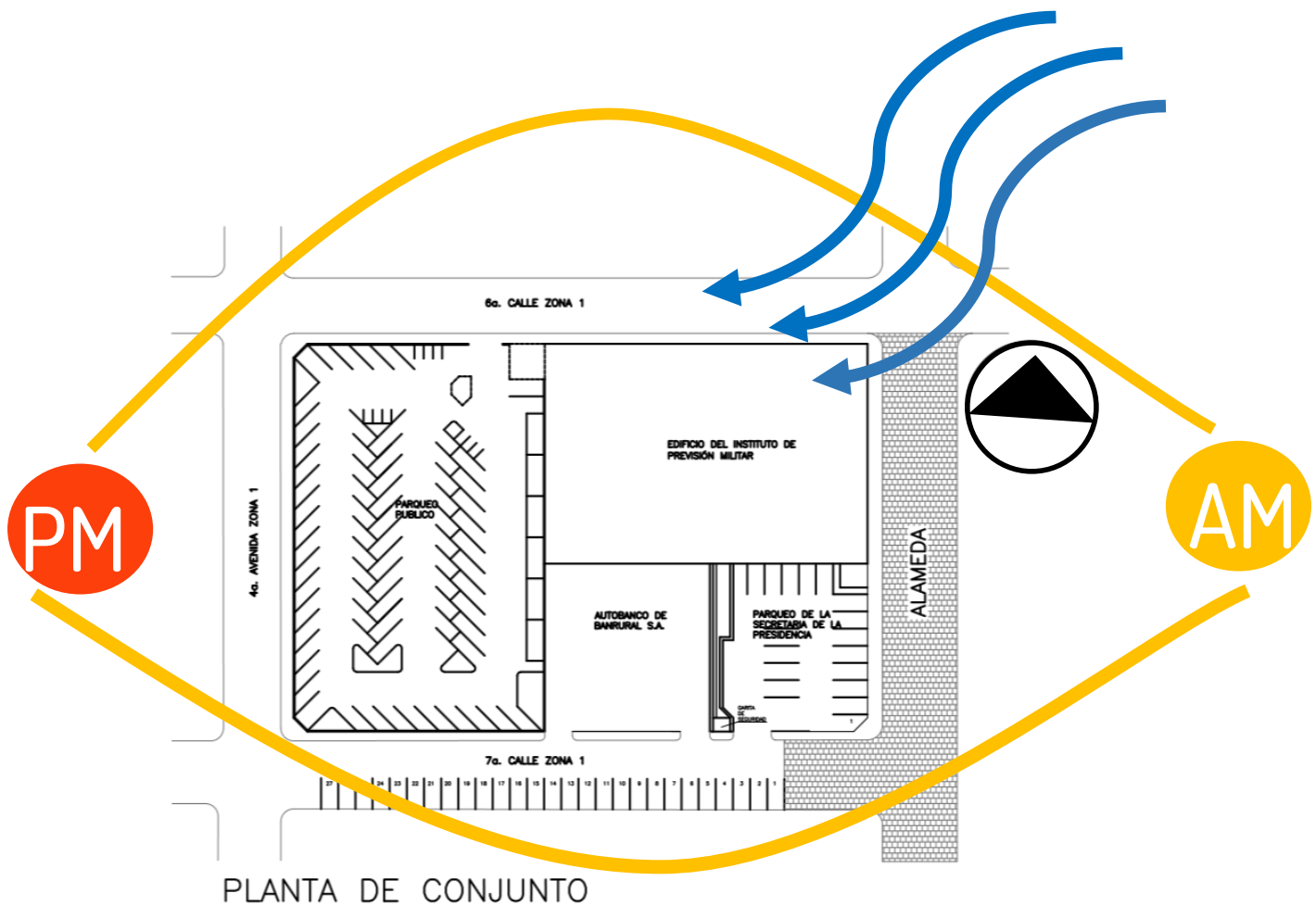
Por medio del análisis de uso de suelo, el edificio de vivienda y comercio estará ubicado en un área de importancia para el centro cívico, donde si es factible tener un uso de suelo mixto para asegurar los usuarios que sean los que hagan uso de las oficinas, y los que residan en los apartamentos que tendrán una buena ubicación, teniendo al alcance edificios institucionales cercanos, comercios, oficinas, facilidad de accesos hacia el edificio y del edificio hacia las diferentes actividades.

7.2 Análisis Sitio Micro

A través de este análisis, se puede tener un criterio de donde colocar las ventanas, pieles donde hay mayor incidencia solar, para integrar el diseño tomando en cuenta estos factores físicos. La fachada Este que da al Palacio Nacional y la fachada oeste que da edificios públicos y comercios, estas fachadas tienen el uso de pieles arquitectónicas y aplicación de arquitectura verde para disminuir el calor en el interior del edificio.



PLANO MANZANA UBICACIÓN PREDIO.



El área del terreno es de : 3121.42 m² el cual forma una L, se debe aprovechar las vistas hacia el este que dan hacia el Palacio de la Cultura y las vistas hacia el sur que dan hacia edificios de historia y riqueza cultural.

7.3 Agentes

Tipos de Usuario:

Los usuarios del edificio de vivienda y oficina, se dividen en tres:

- Residentes de los apartamentos: solteros ó un dormitorio, familias de 4 y 5 integrantes. (dos a tres dormitorios)
- Personas que hagan uso de oficinas.
- Visitantes: personas que lleguen de visita al área de apartamentos.

Actividad Económica:

Aspectos Socioeconómicos y Culturales del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala
Población, Con base en los datos que se manejan en el PLAN DEL CENTRO HISTORICO, la población se clasifica así:

- 50,000 residentes
- 90,000 trabajadores
- 60,000 visitantes
- 950,000 transeúntes diarios del Centro Histórico

Producción y Comercio:

Según el PLAN DEL CENTRO HISTÓRICOeconómicamente Guatemala ofrece un producto turístico de nivel singular internacionalmente: Su Diversidad Cultural y la Biodiversidad Natural el país, movilizan 600,000 visitantes foráneos cada año proyectado como una tasa de crecimiento estable. Respecto a ello el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, por su naturaleza, ubicación y desarrollo es el único centro con la capacidad de cumplir una doble función: Crisol de la diversidad cultural del país y como soporte de las demandas y necesidades que este proceso económico genera.

Además se desarrollan otras actividades de intercambio comercial. Visto socialmente, los valores y dinámica del Centro Histórico, hacen que se constituya como el centro de convivencia de la diversidad cultural.

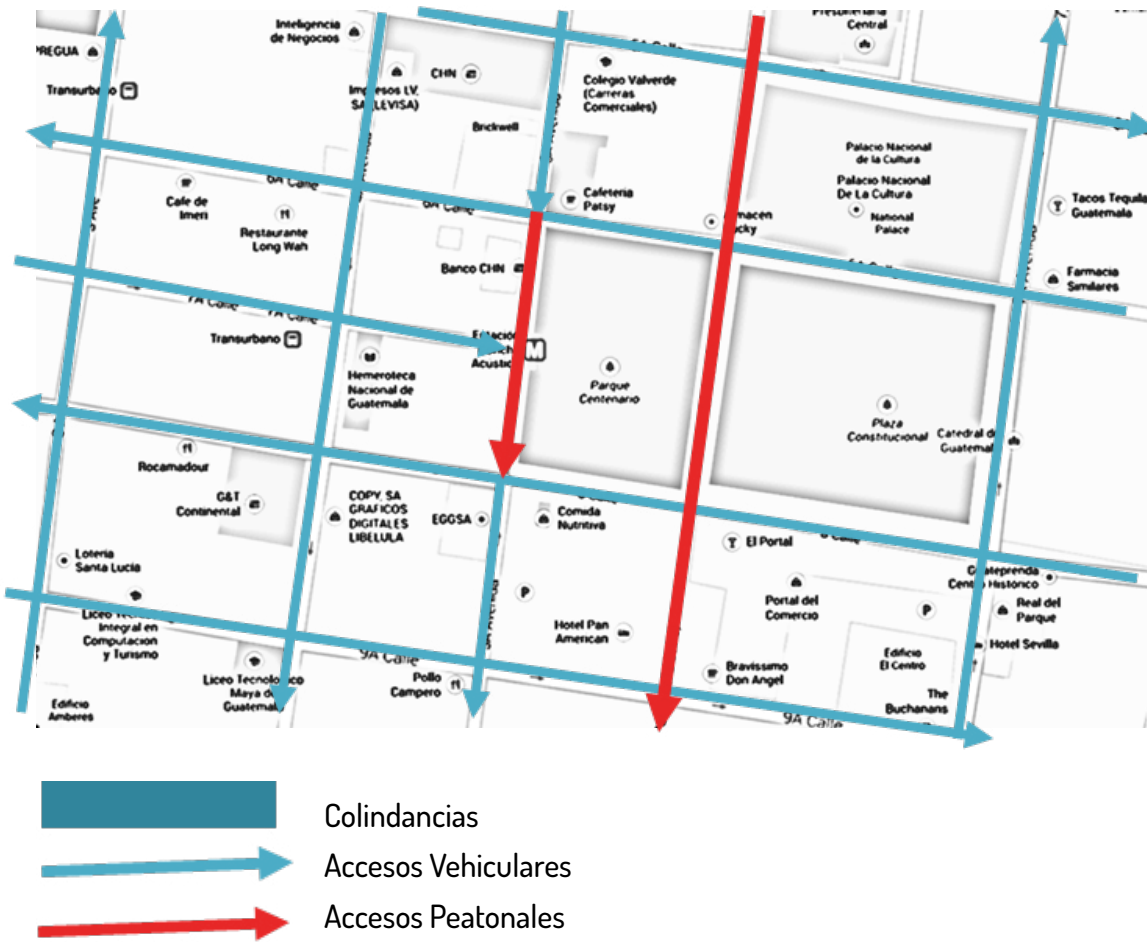
Topografía:

Según los datos del Instituto Geográfico Nacional, se establecen que las pendientes del departamento de Guatemala. Varían entre 0 por ciento y 25 por ciento Geomorfológicamente es una estructura de fondo plano, los ríos que disectan en el área han sido cortados por profundos cañones de hasta 150 mts de profundidad. Este fondo irregular se encuentra relleno de cenizas y pómez. Con espesores de 100 a 200 mts. Por ser la ceniza un material erosionable, el valle se encuentra surcado por barrancos profundos excavados por el agua de las lluvias en un proceso continuo que avanza cada año.

Climatología:

La temperatura media anual en el departamento es de 18.20 grados centígrados, dando un promedio máximo de 24.80 grados y una mínima de 13-90 grados. La precipitación pluvial se caracteriza por una época seca de cuatro meses y medio aproximadamente, comprendida entre los meses de diciembre hasta abril, con una humedad relativa del 79% y una relativa media de 83% ,

Accesos y Colindancias:



7.4 Programa

Necesidades

El proyecto de uso de suelo mixto Vivienda –Oficinas, será para personas que busquen vivir en un lugar céntrico e histórico, contando con equipamiento urbano a las periferias del edificio, y de áreas de oficinas en el mismo edificio, y áreas de estacionamiento. En base a una investigación se han considerado ambientes que satisfagan las necesidades de los usuarios para que el edificio sea un lugar confortable para los que residan y para los que laboren en las oficinas.

Los Usuarios se dividen en dos grupos: familias, es decir habitaciones de 2-3 Dormitorios, y habitaciones de solteros o de 1 habitación.

El objetivo es que los usuarios encuentren ambientes y espacios que ellos necesitan no solo de vivienda si no también áreas laborales, pudiendo tener su propia oficina en el lugar, lo que hace que el proyecto tenga más complejidad y densidad ya que requerirá de una mayor cantidad de ambientes.

El siguiente programa arquitectónico, son las áreas según el estudio de las necesidades de usuarios, la cantidad de ambientes que un apartamento necesita para satisfacer a una familia, como a una persona, y las áreas exteriores y de recreación que ayudan al ser humano a tener un confort psicológico. En las áreas de oficinas los ambientes son según la cantidad de usuarios por oficina satisfaciendo sus necesidades, las áreas comunes de sótano de parqueos y lobby, y vestíbulos, son áreas compartidas para los dos usos de suelo de vivienda y de oficina.

Los diferentes espacios se distribuyen de la diferente manera:

Parqueos:

Área de parqueo para residentes.

Área de parqueo para trabajadores.

Área de parqueo para Visitas.

2 niveles de sótanos para parqueos

Apartamentos:

- Vestíbulo 1 por nivel
- Jardín interior 1 por nivel
- Gradas estacionarias 1 por nivel
- Elevadores 1 en esta área
- Lavandería 1 en esta área
- Área ductos 1 por nivel

Para satisfacer las necesidades de diferentes tipos de personas, estos apartamentos contarán con:

- Sala
- Cocina

- Comedor
 - Ser. Sanitario simultaneo
 - Estudio
 - Ser. Sanitario simple de visitas
 - Dormitorio con closet
 - Jardín interior
-

Áreas comunes:

Áreas para el bienestar de los usuarios, como espacios recreativos, y de cultura

Jardín:

Áreas de estar

Gimnasio

- ESPACIO CANTIDAD USUARIOS AGENTES
 - Vestidores y duchas de mujeres
 - Espacio ejercicio sin maquina
 - Área de aerobicos
 - Servicio sanitario M
 - Vestidores y duchas de hombres
 - Espacio de máquinas de ejercicio
 - Área de pesas
 - Servicio sanitario H
-

Guardería:

Para ayudar a los residentes que tengan hijos pequeños, y que ellos cumplan sus actividades laborales el proyecto contara con una guardería.

- ESPACIO CANTIDAD USUARIOS AGENTES
 - Sala
 - Área de siesta
 - Servicios sanitarios
 - Recepción
 - Área de juegos
 - Bodegas para material
-

Oficinas:

ESPACIO CANTIDAD USUARIOS AGENTES. Este proyecto contara con un área de oficinas de trabajo como equipamiento de los residentes u otros.

- Área de estar común
 - Bateria sanitaria hombres
 - Área de comedores
 - Locales de oficinas
 - Bateria sanitaria mujeres
 - Área de control administrativo
-

Área administrativa

- Secretaria
 - Cubículo de recursos humanos
 - Contabilidad
 - Estar y cocina
 - Cubículo de gerencia
 - Administración
 - Servicios sanitarios.
-

Servicio:

- Área de carga y descarga
 - Bodega de mantenimiento
 - Estar de empleados de limpieza
 - Bodega de insumos
 - Bodega de limpieza
 - Cuartos de maquinas
 - Vestidores
-

7.5 Cuadro de Ordenamiento de Datos

Los ambientes que se ven a continuación son según las necesidades de los usuarios, los ambientes en áreas comunes, como lavandería, gimnasio y guardería, son privados, para los residentes de los apartamentos, las áreas verdes son sistemas pasivos para crear microclimas y que el usuario se sienta confortable en cada espacio, estas áreas se encuentran en cada nivel del edificio.

El área de estacionamiento es para los residentes del edificio y para visitantes, por lo que es un área privada, al igual de las áreas anteriormente mencionadas. Las áreas de oficinas son para lo que opten tener su lugar de trabajo tanto como para los residentes u otros que así lo deseen.

Las áreas administrativas son importantes, ya que son lo que llevan un control y seguridad en el edificio, y áreas de servicio así como de mantenimiento para asegurar ambientes agradables.

Ambiente	Mobiliario	Agentes	Usuarios	Area
Ingreso Peatonal	Mobiliario Urbano	1	276	8x16m.= 124m ²
Ingreso Vehicular	Escritorio, archivo, camara, silla.	1	260 plazas	10,588.26m ²
plaza Jardines	Jardineras	0	5	3x4m = 12m ²

APARTAMENTOS

Ambiente	Mobiliario	Agentes	Usuarios	Area
Sala	Sillon de 2 y 3, mesa de centro, mueble de t.v.	0	2 adultos, 2 niños	5x5m = 25m ²
Comedor	Mesa para 4, Gabinete de Comedor	0	2 adultos 2 niños	4.8x3.5m = 16.8m ²
Cocina	Gabinetes de Cocina	0	2 usuarios	3x5m = 15m ²
Dormitorio 1	Cama Matrimonial, 2 mesas de noche, Armario	0	2 adultos	5x3.2 = 16m ²
Dormitorio 2	2 Camas imperiales	0	2 usuarios	6x4m = 24m ²
Estudio	Escritorio, Libreria, 2 sillas	0	2 usuarios	3x4m = 12m ²
S. S. Visitas	Inodoro, Lavamanos	0	1 usuario	2.5x1.5m = 3.75m ²
S. S. Simultaneo	Inodoro, Lavamanos, Ducha	0	2 usuarios	2.5x2m = 5m ²

OFICINAS

Ambiente	Mobiliario	Agentes	Usuarios	Area
Área de estar Común	Mob. Urbano, Salas y Mesas	0	25	70m ²
Locales Oficinas	Escritorios, Sillas y Archivos	0	2 por oficina	12m ² cada oficina
Cafetería	LOCAL	0	20	14x30m = 420m ²
Servicios Sanit.	Bateria de baños	0	4	8.5x6.5 = 55.25m ²

SERVICIOS

Ambiente	Mobiliario	Agentes	Usuarios	Area
Carga y Descarga	basureros	1	0	5x7 = 35m ²
Bodega de limpieza	Anaqueles, lavadero	2	0	2.5x3m = 7.5m ²
Bodega de Mantenimiento	mesas de trabajo	2	0	2.5x3m = 7.5m ²
Cuarto de maquinas	maquinas	1	0	25m ²
Estar Empleados limpieza	Mesas, Cocineta	6	0	4x3m = 12m ²
Vestidores	Vestidores y Lockers	6	0	4x3m = 12m ²
Lavandería	Lavadora y Secadora	1	10	12X6m = 72m ²

AMINISTRACIÓN GENERAL

Ambiente	Mobiliario	Agentes	Usuarios	Area
Secretaría	Escritorio, archivador	1	2	3x2.5m = 7.5m ²
Gerencia	Escritorio, librera	1	2	3x2.5m = 7.5
Recursos Hum.	Escritorio, librera	1	2	2.5x3m = 7.5m ²
Arministración	Escritorio, librera, gabinete	1	2	5x2.8m = 14m ²
Contabilidad	Escritorio, Archivo	1	2	2.5x3m = 7.5m ²
S.S.	retretes, lavamanos	1	1	1.54x2.3m = 3.33m ²
Estar y Cocina	Cocineta, mesas	1	5	2.5x3. = 7.5m ²

GIMNASIO

Ambiente	Mobiliario	Agentes	Usuarios	Area
Vestidores y duchas	Vestidores y Duchas	0	4 adultos	5x8m = 40m2
Ejercicio con Maquinaria	Caminadoras, elipticas, etc.	2	17 adultos	8x10m = 80m2
Ejercicio sin maquinas	Barras	1	2 adultos	6x8m = 28m2
Área de pesas	Pesas	1	10 Adultos	5x4m = 20m2
Servicios Sanitarios	Retretes, lavamanos.	0	2 adultos	4.5x4m = 18m2

GUARDERÍA

Ambiente	Mobiliario	Agentes	Usuarios	Area
Guardería	Área de Estudio, Área descanso, oficinas, recepción, sala de espera, S.S. Lavanderia, Cocina, Mantenimiento.	10	63 niños	45x15= 675m2

SINTESIS DEL COD

CUADRO SINTESIS DEL COD			
Área	mt2	+25% Circulación	Total
Áreas Generales	300m2	-----	10,878.76m2
Apartamentos	104m2 c/apto	130m2	8,970.00m2
Oficinas	m2	m2	m2
Admon.	54.67m2	68.67m2	100m2
Servicio	106.5m2	132.00m2	130m2

7.6 Casos Análogos

CASO ANÁLOGO 1

Arquitectos: Studio Za Arhitekturu

Ubicación: Zagreb, Croacia

Arquitecto A Cargo: Igor Franić

Área Proyecto: 25806 m²

Área Sitio: 6857 m²

Año Proyecto: 2009



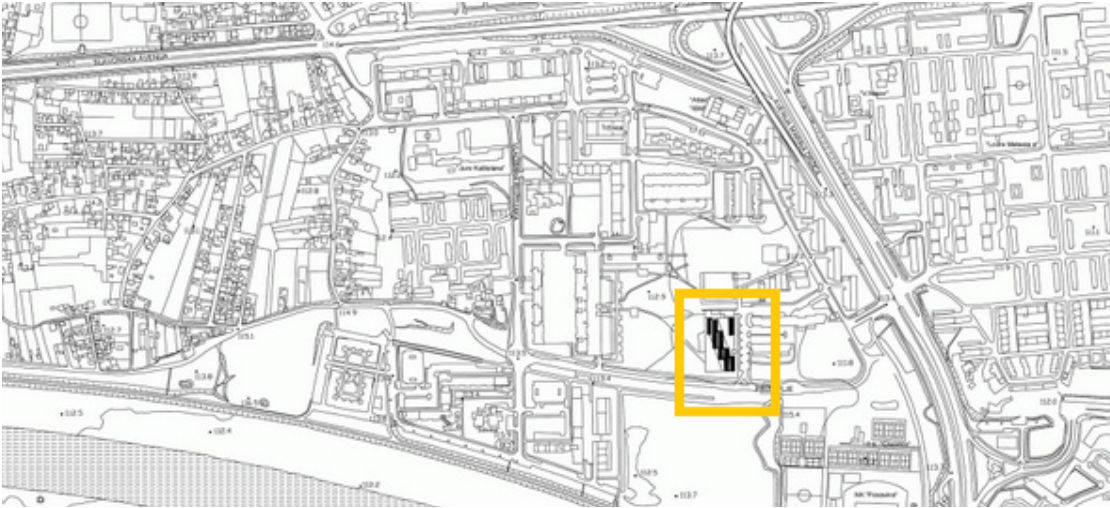
Edificio de Oficinas y Viviendas Savica Studio Za Arhitekturu

La arquitectura de este proyecto no encaja en el contexto, definiendo su propio estilo de urbanismo, contiene espacios abiertos, como estacionamientos, plazas, caminamientos, dando así comunicación del interior hacia el exterior.

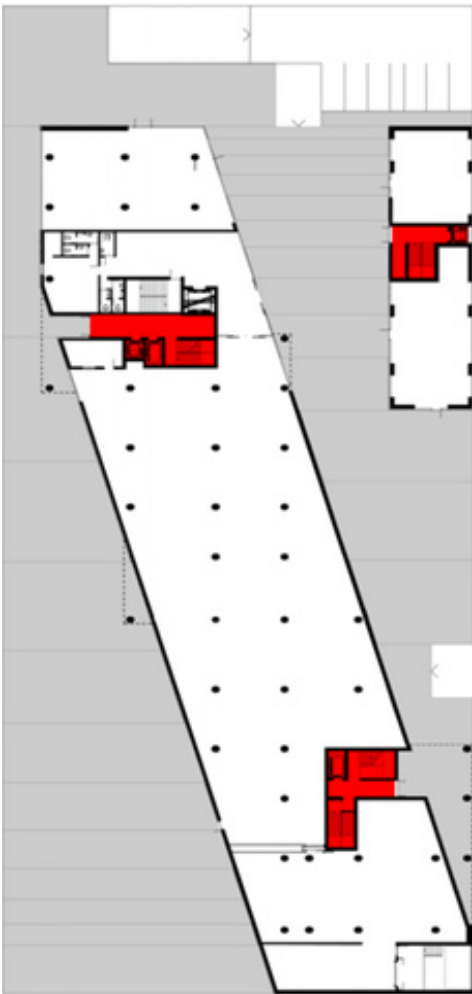
La construcción de este edificio está sobre los estacionamientos del mismo, este diseño es contemporáneo y dinámico en cada uno de sus bloques, su característica formal es los cambios verticales y destacando sus interrelación de formas.

Los apartamentos tiene una función unilateral, teniendo una conexión a los espacios exteriores a través de los balcones bien orientados para garantizar privacidad.

Ubicación del Proyecto



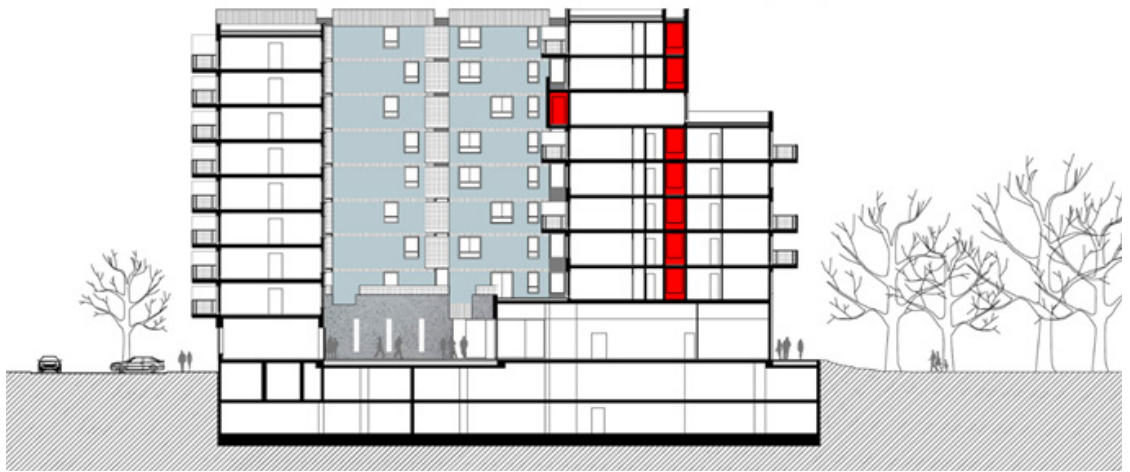
Planta Baja
[Oficinas]



Planta Típica
[Apartamentos]



Área de Circulación



Junto a la zona Prisavlje hay lugares en los que la urbanidad ha demostrado la voluntad de llevar el río más cercano a la vida urbana. A diferencia de las áreas de Cvjetno y Zaprude en las que se llevaron a cabo verticales, ciertas ubicaciones potenciales han sido algo privado de ellos debido a las normas de planificación incomprensida,





Terra Esperanza es un nuevo concepto de Arquitectura Sostenible, se encuentra actualmente en proceso de Certificación LEED, lo cual le permitirá convertirse en el primer proyecto de este tipo en Guatemala.

El objetivo es ser una edificación sostenible, tanto en el proceso constructivo, como en términos del funcionamiento del edificio. Para el efecto incorpora, entre otras características: alta eficiencia energética, iluminación automatizada - medición de consumos - techo verde - reuso de aguas grises - calentamiento solar del agua.

Terra Esperanza guarda una identidad con Guatemala, desde la materia prima reflejada en la arcilla de los ladrillos, el mármol de los pisos y la piedra de sus volcanes en sus muros, hasta el arte decorativo en su plaza de ingreso, la cual se ve reforzada por el diseño del arco maya en la entrada principal.

En el corazón de la zona 10 nace un nuevo concepto de arquitectura sostenible que integra altos estándares de seguridad y confort.

Terra Esperanza satisface diferentes necesidades en un solo punto y por su exitoso proceso y estrategias arquitectónicas, contribuye al cuidado del medio ambiente:

- Es un edificio de 11 niveles
- 3 sótanos, con capacidad para 101 vehículos y estacionamientos exclusivos para vehículos energéticamente eficientes
- Áreas de parqueo para bicicletas
- Restaurante y salón de eventos en primer nivel
- Oficinas desde 180 m²
- En niveles 2 y 3
- 22 apartamentos (niveles 4 al 9) equipados, con una distribución eficiente y vistas a la ciudad, sistemas de ahorro energético, jardines y terrazas verdes
- Gimnasio, spa y área social ubicada en la terraza del edificio



7.7 Premisas de Diseño

En la arquitectura, se diseña hasta el más mínimo detalle, así como la implementación de nuevas tecnologías en construcción, arquitectura verde y del paisaje, elección del sistema constructivo, teoría de la arquitectura-morfología del edificio. Las premisas a continuación nos servirán para orientación y planificación del proyecto.

- Premisas Urbanas
- Premisas Tecnológicas
- Premisas Morfológicas
- Premisas Ambientales
- Premisas Funcionales

PREMISAS URBANAS

- El Acceso al edificio tendrá ingresos privados y públicos, el vehicular privado será en la 7ta calle y el ingreso peatonal público tendrá dos ingresos, uno en la 4ta Av que es el ingreso principal peatonal de las dos áreas de usos de vivienda y de oficina, y el segundo ingreso peatonal es en la 5ta Av, sobre la Alameda que es únicamente para oficinas.
- El terreno cuenta con infraestructura básica para lograr las funciones internas del edificio.
- En el ingreso de la Alameda público, se tiene mobiliario urbano y señalización.
- Se dejará bordillo y caminamiento peatonal a los lados que dan a las vías principales para seguridad del peatón.

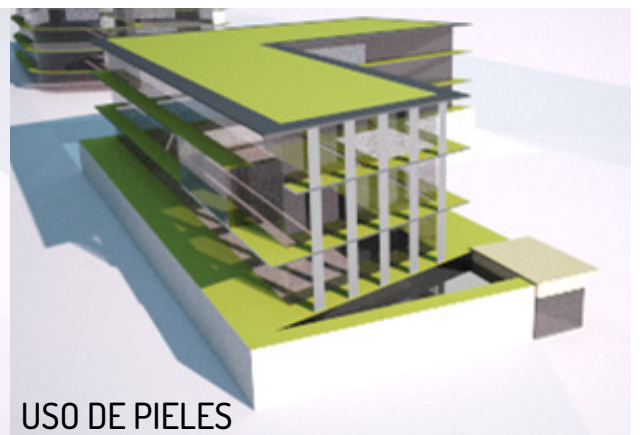


PREMISAS AMBIENTALES

- Se tiene terrazas verdes, donde el usuario tendrá ambientes paisajísticos y jardines, áreas de caminamiento, se recolectará el agua pluvial para que se conecte al sistema de riego.
- En las fachadas de mayor incidencia solar, está el uso de pieles que aminoren los efectos y ventilación cruzada.
- La utilización de árboles en los caminamiento y plazas, que ofrecen sombra y dan tope visual.
- Manejo de plazas y áreas abiertas en los diferentes niveles del edificio.



TERRAZA VERDE



USO DE PIELES

PREMISAS FUNCIONALES

- La administración del edificio estará conectada con área pública y privada del edificio
- Uso de suelo mixto, ya que es un edificio de vivienda, también está equipado con áreas de oficinas, culturales y recreativas, para el uso de los residentes y todo público.

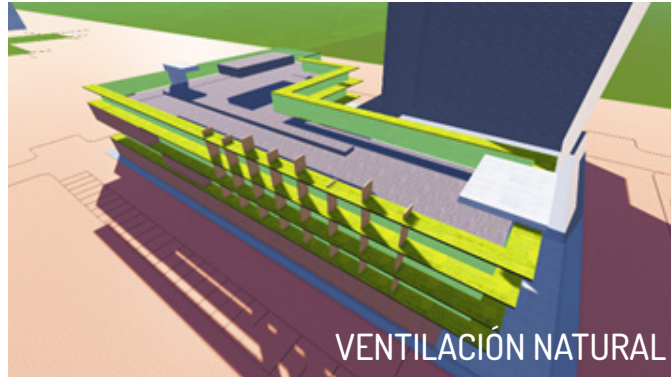


OFICINAS

APARTAMENTOS

- El estacionamiento principalmente de residentes, de las oficinas y también para visitantes..
- El diseño de estacionamientos será perpendiculares a las calles, para el mejor manejo de maniobra y función, el parqueo de motos será un porcentaje, así como el de visitantes, y estará diseñado de la misma forma.

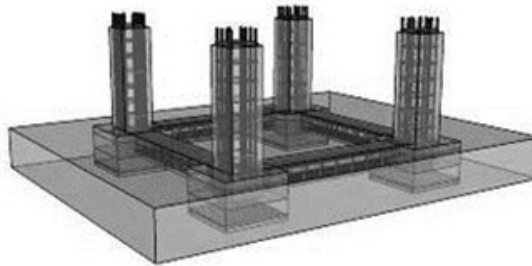
- Los ambientes tendrá ventilación natural, a través de muros cortina y así se logra un manejo de luz natural, para disminuir los gastos de la artificial, que se usara en las horas necesarias.



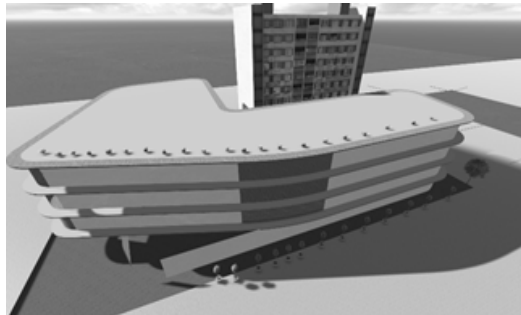
PREMISAS TECNOLÓGICAS

Estas premisas ayudan a decidir los materiales y el sistema a utilizar en este proyecto.

- Sistema Estructural: Se utilizara cimentación tradicional, zapatas y cimiento corrido de concreto armado.

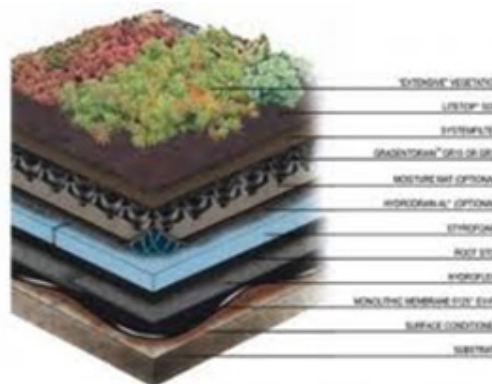


- Se utilizaran voladizos para aminorar los efectos del sol sobre las fachadas.



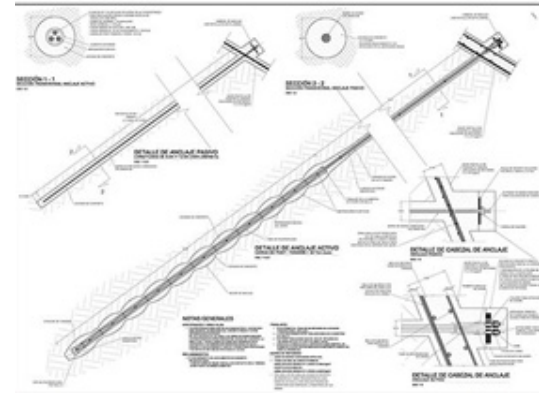
- Los elementos exteriores verticales serán tabicaciones de 0.15mt de espesor, también se tendrá muros cortina que sobresalen en todas las fachadas.

- El proyecto tendrá un sistema de marcos estructurales, y este será mixto cuando se necesite ampliar los espacios por medio del estructuras metálicas.



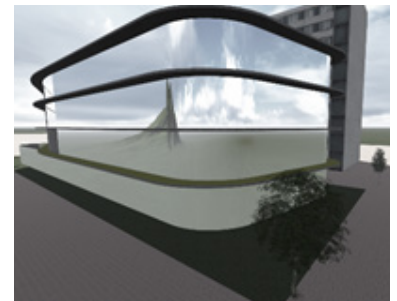
- La cubierta ajardinada será por medio de mantos impermeabilizantes, para proteger las cubierta de filtraciones.

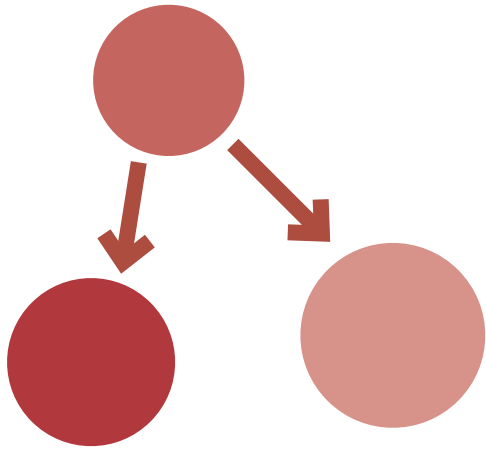
- Los muros de contención serán tipo de anclajes estructurales, tipo soil nailing, para optimizar el mejor manejo de excavación y uso de espacios.
- Los materiales serán puros, así como el concreto visto, muro cortina, metales, para integrarse al contexto.



PREMISAS MORFOLÓGICAS

- Estas premisas se refieren a la propuesta formal del proyecto, tomando en cuenta aspectos de la arquitectura contemporánea.
- La verticalidad del edificio según las normativas para esta zona, son: altura máx.24mt, por lo que la propuesta formal, sobresalen volúmenes horizontales más que los verticales tales como voladizos y balcones.
- La continuidad de la forma es un aspecto importante para este proyecto para que sea una forma continua, tomando en cuenta la teoría de la forma.
- La vegetación tiene un papel importante en el diseño, estará en cada fachada en los balcones, en las terrazas jardín, y en el interior contara con espacios verdes diseñados para el confort y aspectos psicológicos, para que el usuario sienta sensaciones de paz y confort.



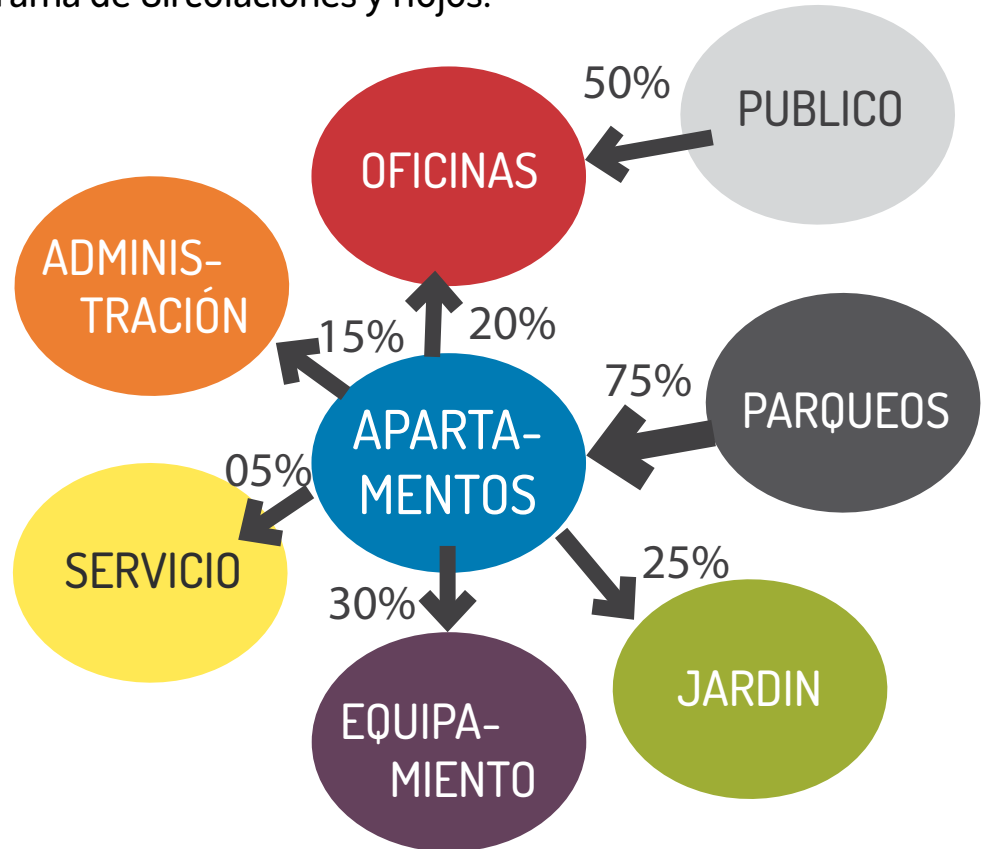


7.8 Diagramación

• Diagrama de Relaciones:



• Diagrama de Circulaciones y flujos:



• Diagrama de Bloques



7.9 Idea

Matriz

La Idea del Edificio mixto de Vivienda y Oficinas, es crear un arquitectura integral, siendo al mismo tiempo una arquitectura de la época.

El Centro Histórico se caracteriza por los diferentes estilos arquitectónicos que son parte de su historia, como el neoclásico y un eclecticismo de estilos, el edificio mixto de vivienda y Oficinas busca la pureza de los materiales para integrar la arquitectura al contexto y así también éste edificio expresará una arquitectura actual que parte de teoría de la forma, con la interrelación de formas.

En el edificio de vivienda y Oficinas se retoma aspectos que caracterizan la arquitectura moderna del Centro Histórico, como terrazas jardín, muro cortina y jardines internos.

En las fachadas se conjugará con interrelación de formas, juego de luz y sombras, en el interior tendrá dos vestíbulos, un vestíbulo público que sirva a las oficinas donde el interior y que sobresalga por sus plazas que es un elemento de la arquitectura del Centro Histórico.

Idea de Arquitectura y Materiales

La arquitectura del edificio mixto de vivienda y comercio, tendrá materiales puros tales como concreto expuesto, metales, y muros cortina así como la arquitectura modernista del Centro Histórico. Siendo una arquitectura contemporánea busca ser amigable con el medio ambiente, donde resaltarán jardines y terrazas verdes.



APROXIMACIONES VOLUMETRICAS

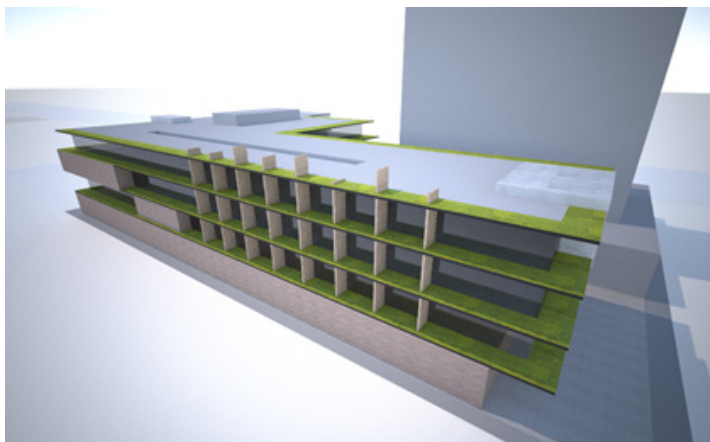
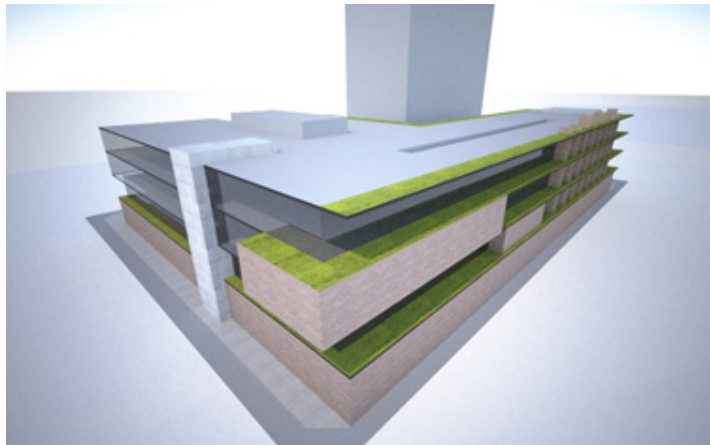
Las aproximaciones volumétricas contienen:

- Espacios Sostenibles.
- Terraza Jardín.
- Teoría de la forma, Constructivismo.
- Verticalidad.
- Paisajismo.



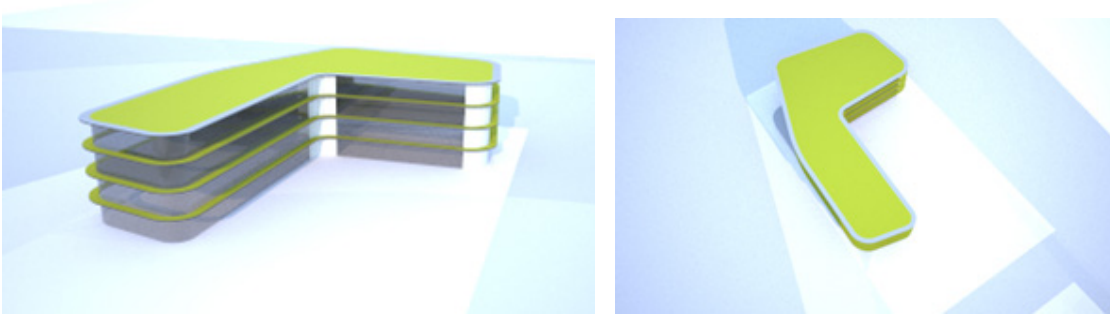
• Primera Aproximación del Volumen:

Esta propuesta contiene continuidad en sus formas, y aspectos de velocidad en como salen unos volúmenes más que los otros; para proteger en las fachadas críticas donde es mayor la incidencia solar, habrán usos de pieles y parteluces, ritmo en los balcones donde se podrá apreciar las mejores vistas, y será un espacio verde, así como una parte será terraza jardín.



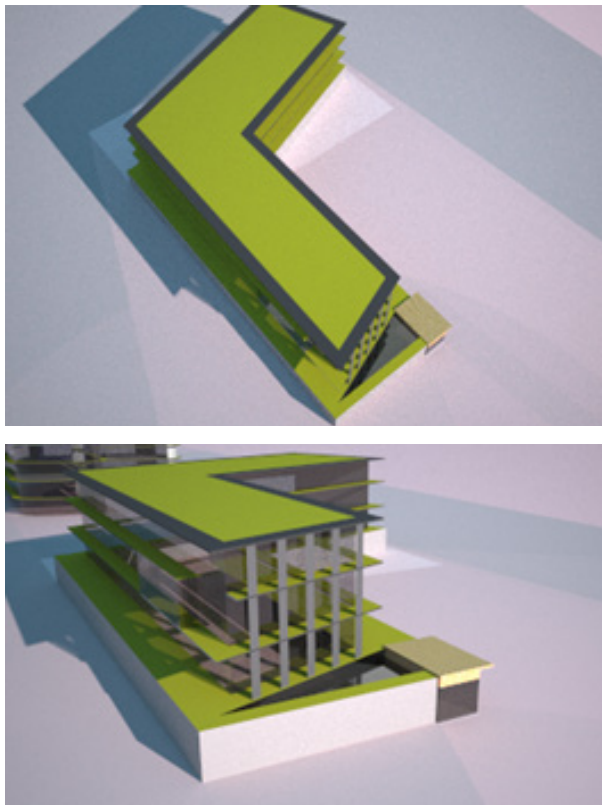
• Segunda Aproximación del Volumen:

Esta propuesta es más orgánica, con muros cortinas que harán que la arquitectura del Centro Histórico sea primordial reflejándose en la fachada directa al palacio Nacional, la terraza completa será un área verde donde el usuario pueda hacer uso para recreación, teniendo la función de un mirador.



• Tercera Aproximación del Volumen:

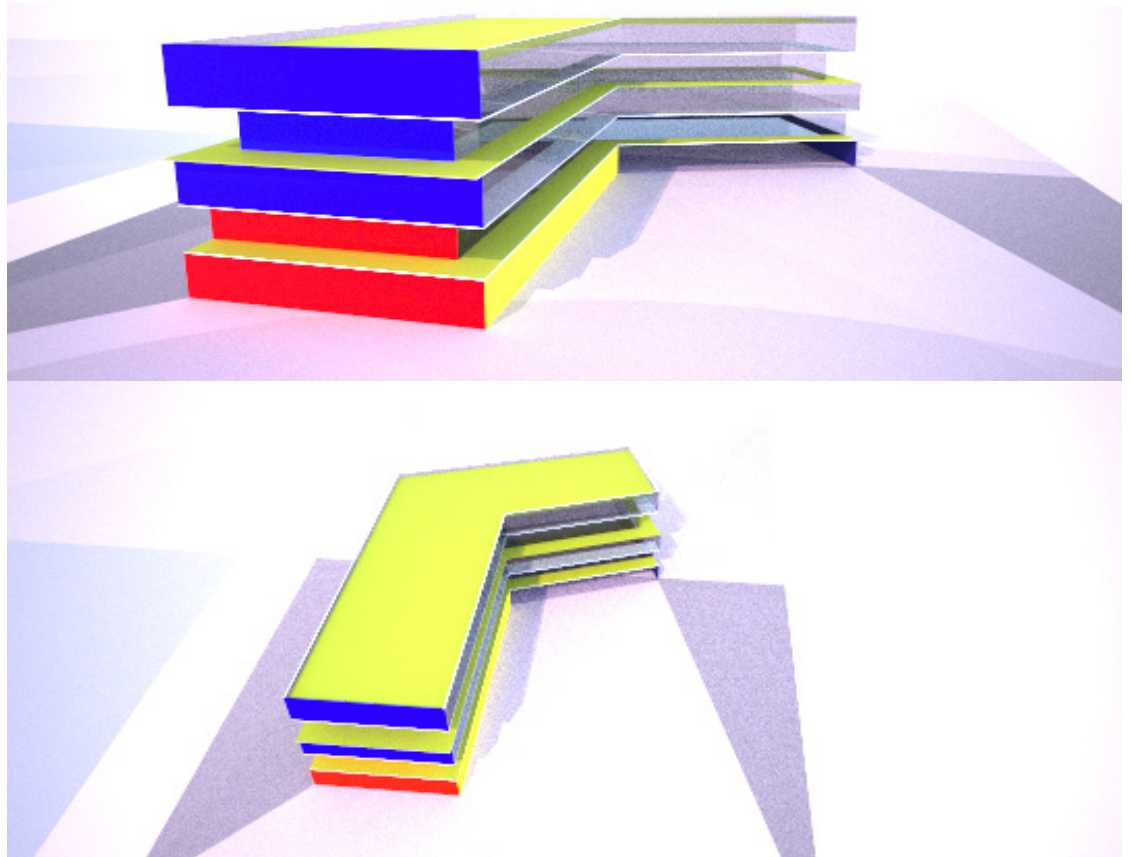
La tercer propuesta al igual que la primera, resaltan una arquitectura constructivista, donde se caracteriza por sus ángulos, y continuidad, velocidad en su forma. En las fachadas de mayor incidencia solar habrán pieles y parteluces, esta propuesta tiene una terraza jardín para los usuarios de los apartamentos, y una plaza tipo terraza jardín para todo público.



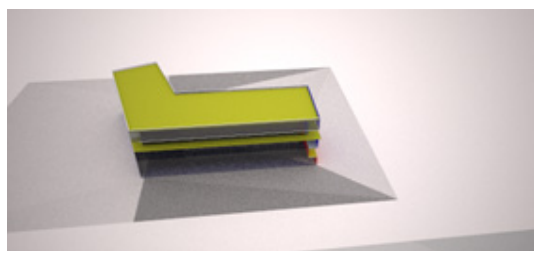
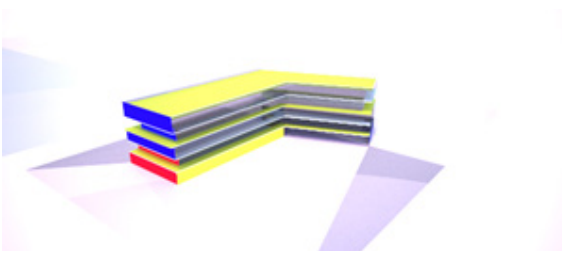
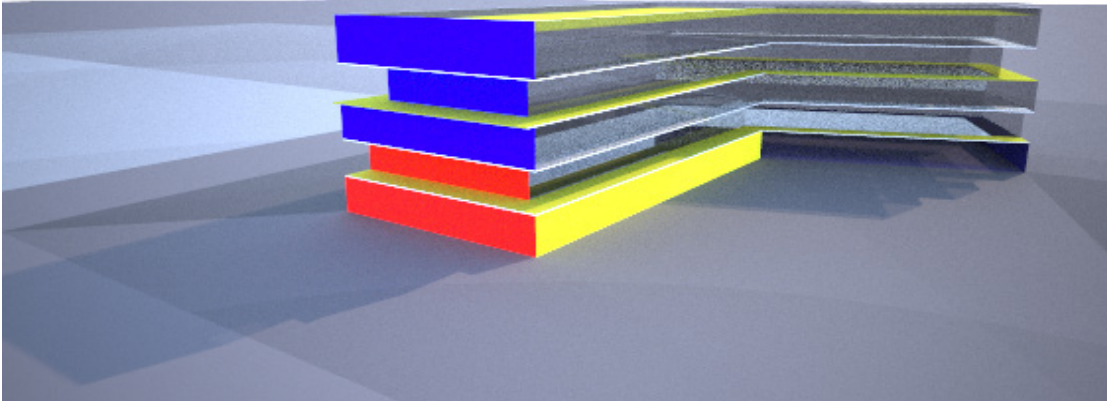
La arquitectura es el lenguaje de una época, por lo que es importante que sea una arquitectura moderna y contemporánea, así respetando lo histórico que es patrimonio de la nación, por lo que en las propuestas retomo aspectos del modernismo, como lo son el uso de los materiales puros y colores sobrios que no contrasten sino que se integren al Centro Histórico.

Con la nueva tecnología y haciendo uso de una arquitectura sostenible tendrá áreas verdes que sean oasis al edificio, así mismo en el interior y las terrazas, cada espacio será diseñado para que el usuario perciba la arquitectura, como lo son aspectos de manejo de luz y de sombras, texturas y materiales.

ESQUEMAS



PERSPECTIVAS



APROXIMACIÓN DEL DISEÑO

Comprende la realización de esquemas que contengan los principales elementos de las dos fases anteriores, además se toma como: LA BASE DE SU ORGANIZACIÓN PRIMARIA. Es el resultado gráfico de los elementos contenidos como ideas primarias (Conjuntos formales y funcionales).

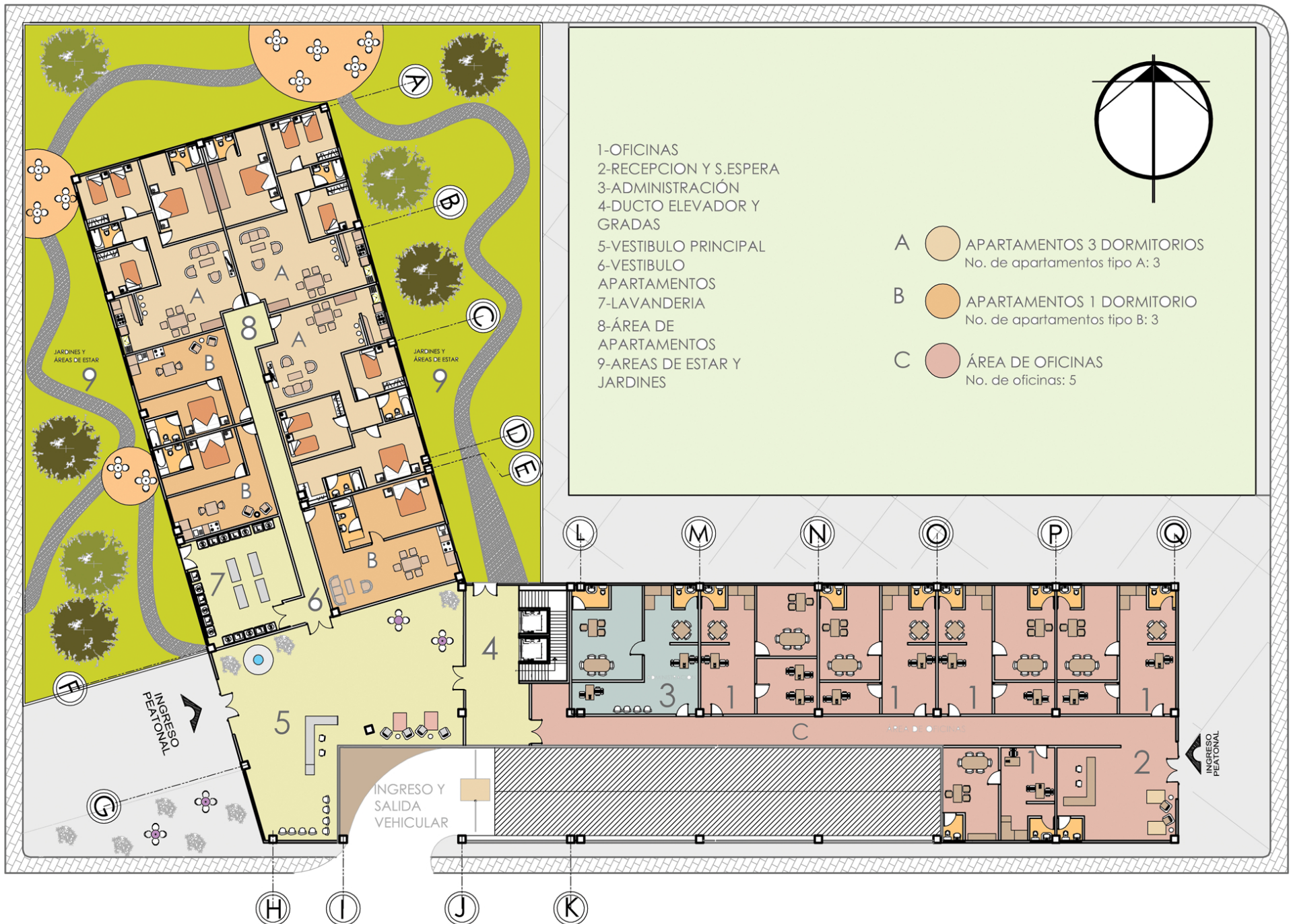
PARTIDO ARQUITECTÓNICO

Será el esquema gráfico que identificará el momento en el que se alcanzará la solución que a su juicio satisface el planteamiento arquitectónico, para ello es obligatorio cubrir todas las fases anteriores y se incorporarán todos los criterios de organización espacial trabajados. Aquí se presentará: Conjunto, Plantas Arquitectónicas, Elevaciones (4), Secciones (4), Perspectiva (2), Apuntes (4), Detalles de Relevancia Arquitectónica (4).

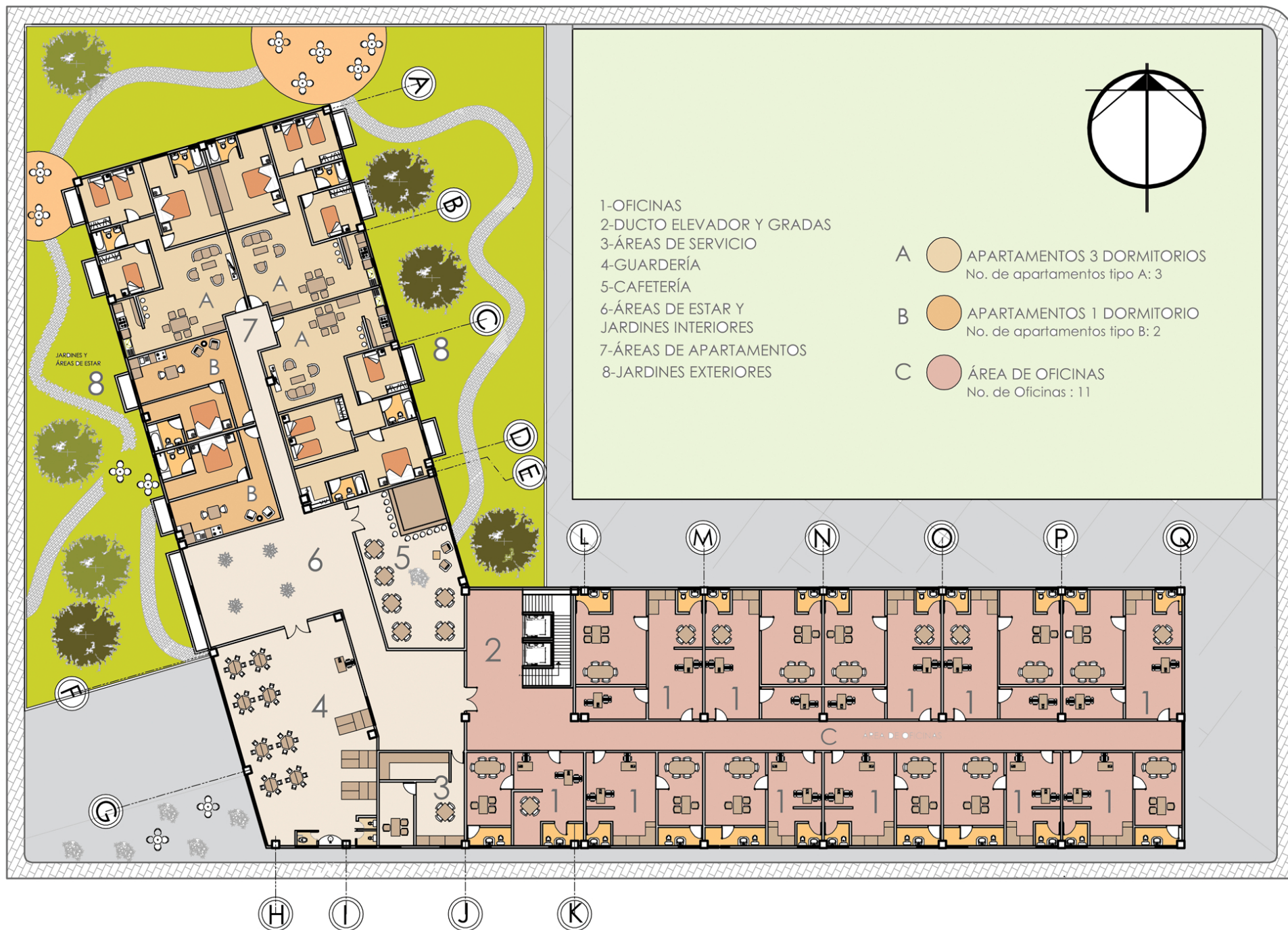


VIII. PROPUUESTA ARQUITECTÓNICA



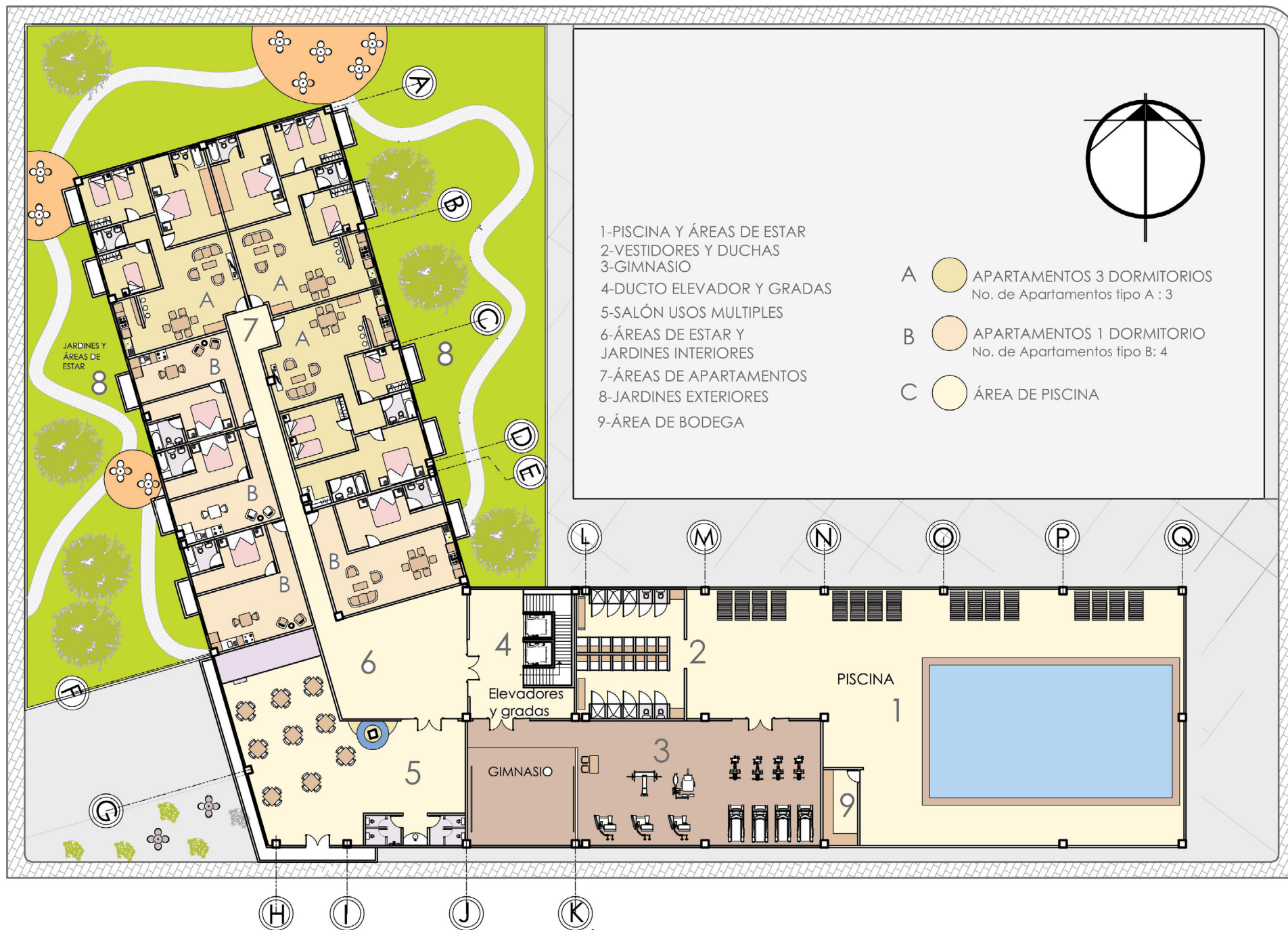


EDIFICIO DE VIVIENDA-OFICINAS PRIMER NIVEL ESC.1:325

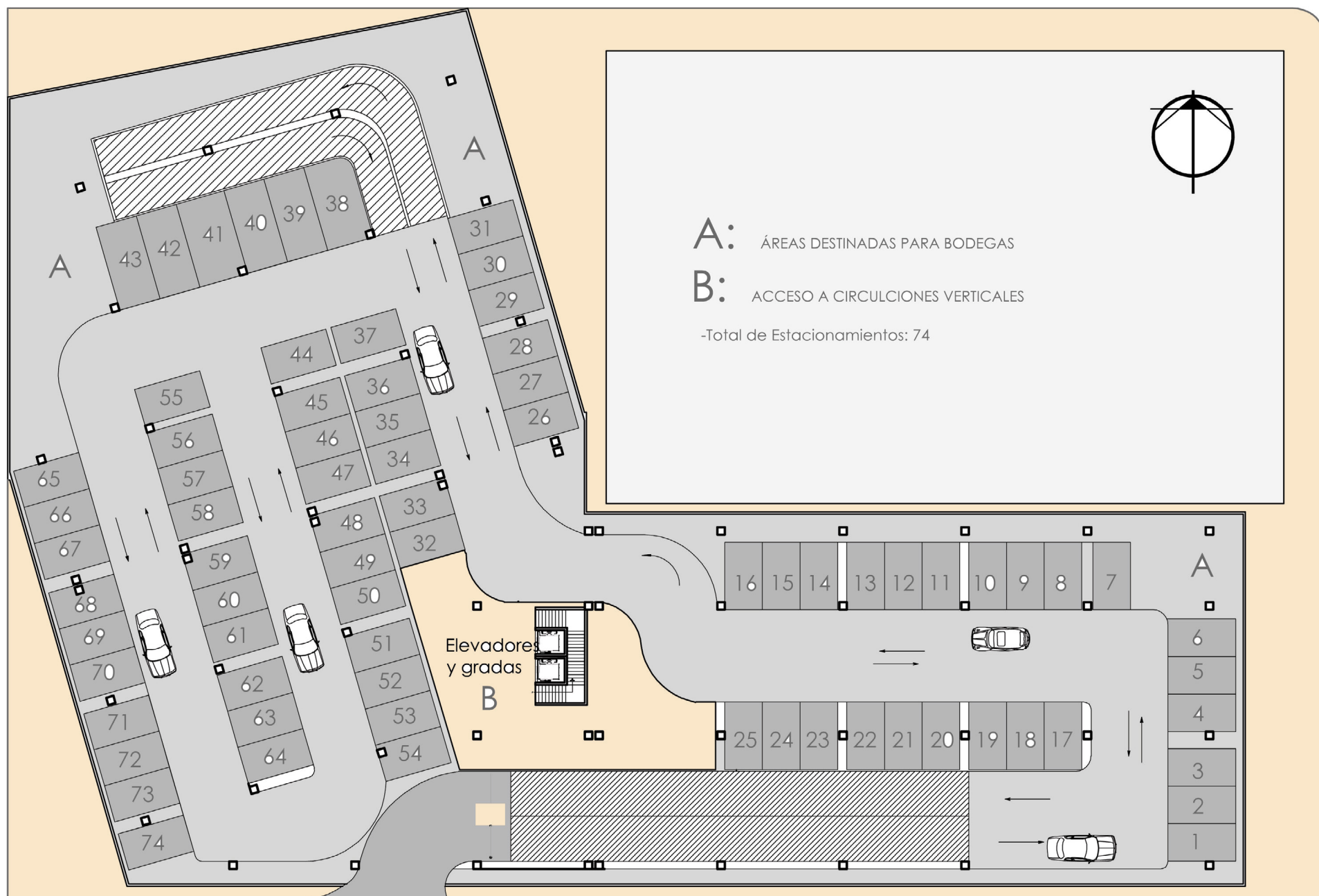




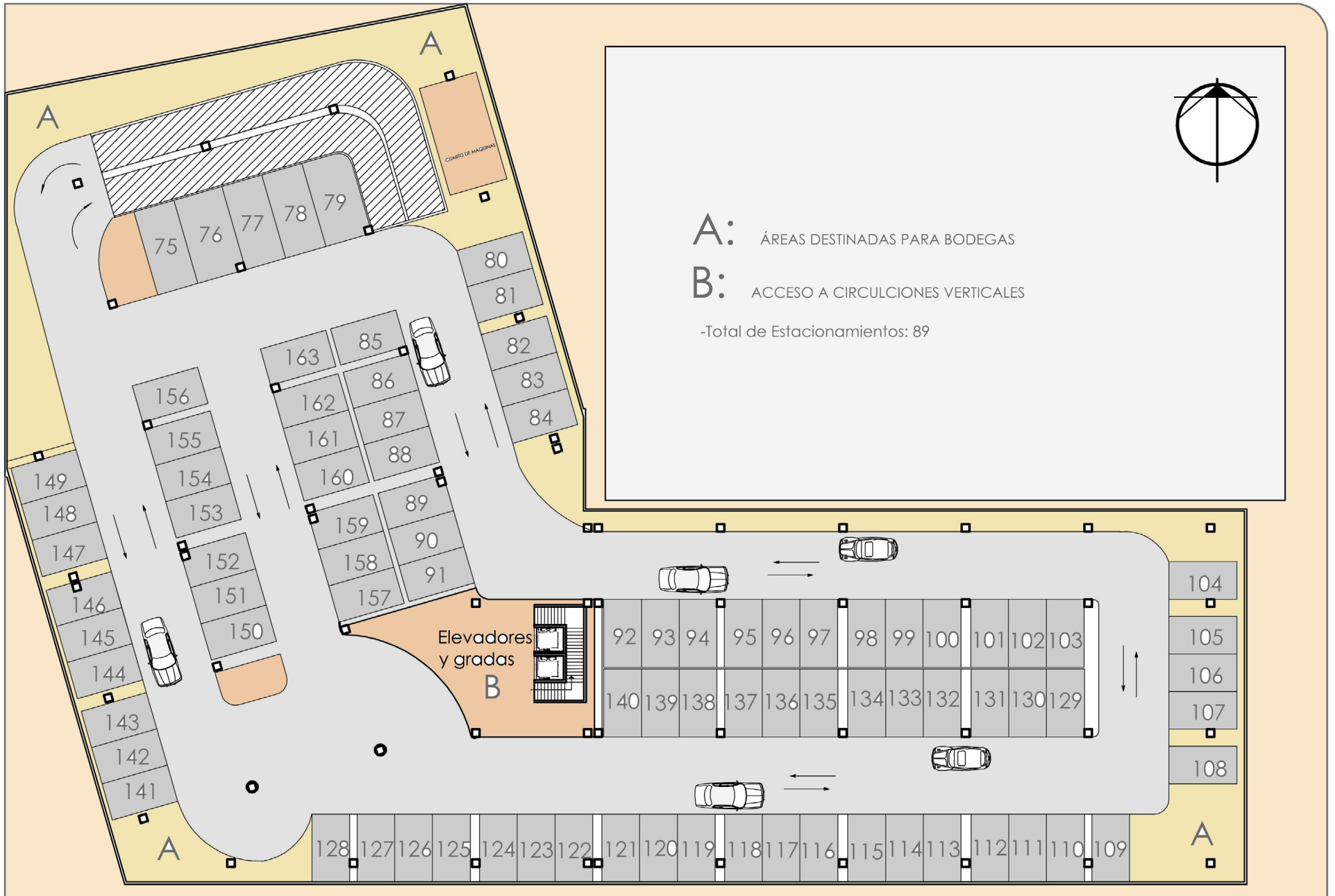
EDIFICIO DE VIVIENDA-OFICINAS TERCERO AL SEXTO NIVEL ESC.1:325



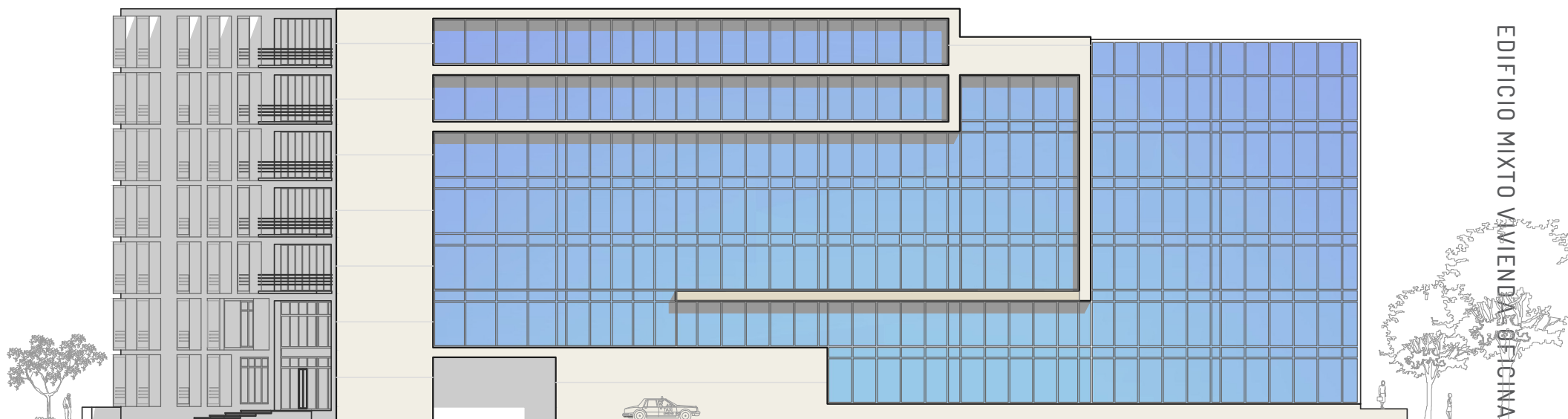
EDIFICIO DE VIVIENDA-OFICINAS SÉPTIMO NIVEL ESC. 1:325



SÓTANO ESTACIONAMIENTO (-3.50) ESC. 1:325



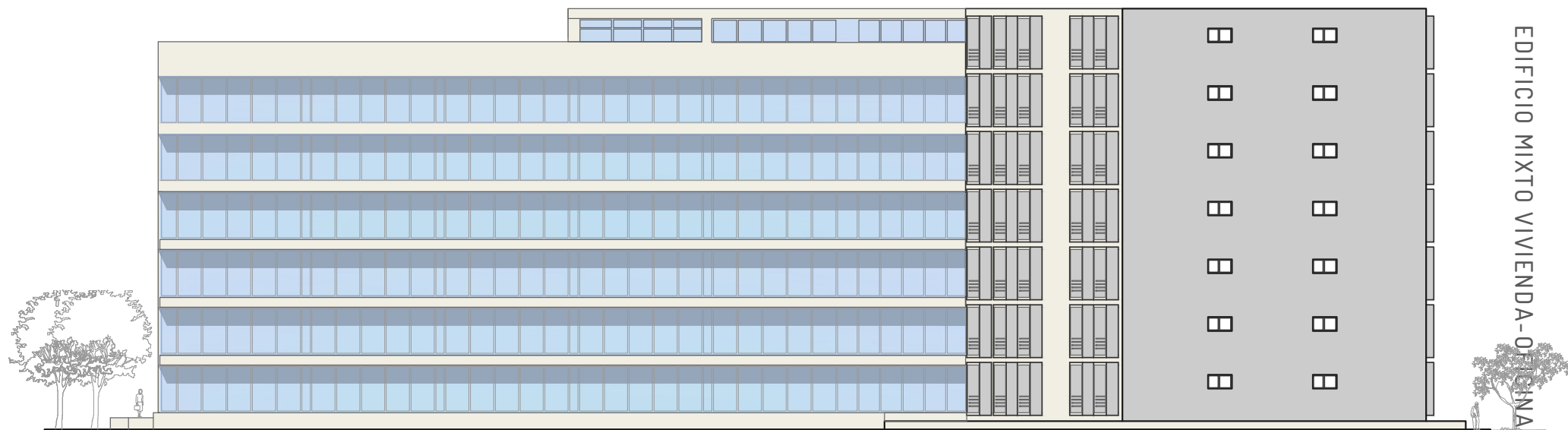
SÓTANO ESTACIONAMIENTO (-7.00) ESC. 1:325



ELEVACIÓN SUR ESC 1:250



ELEVACIÓN ESTE ESC 1:250



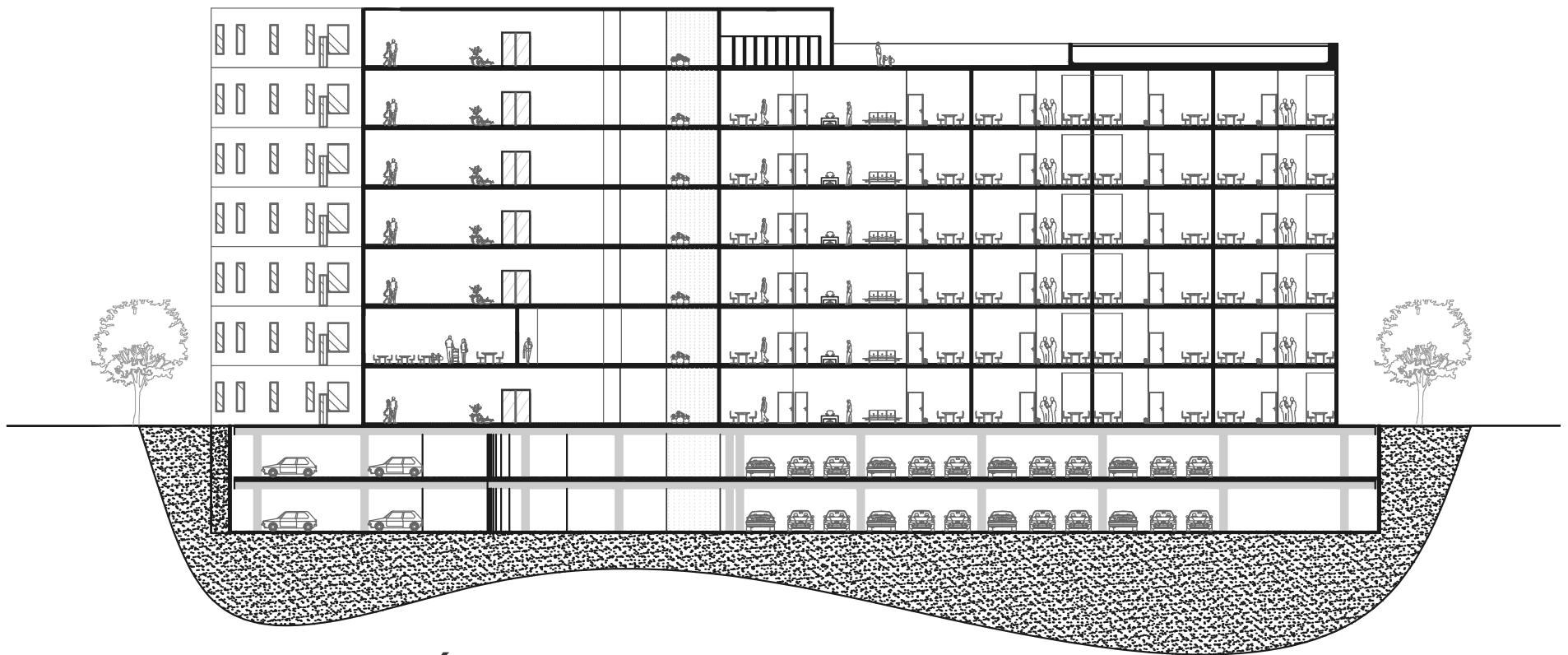
ELEVACIÓN NORTE

ESC 1:250

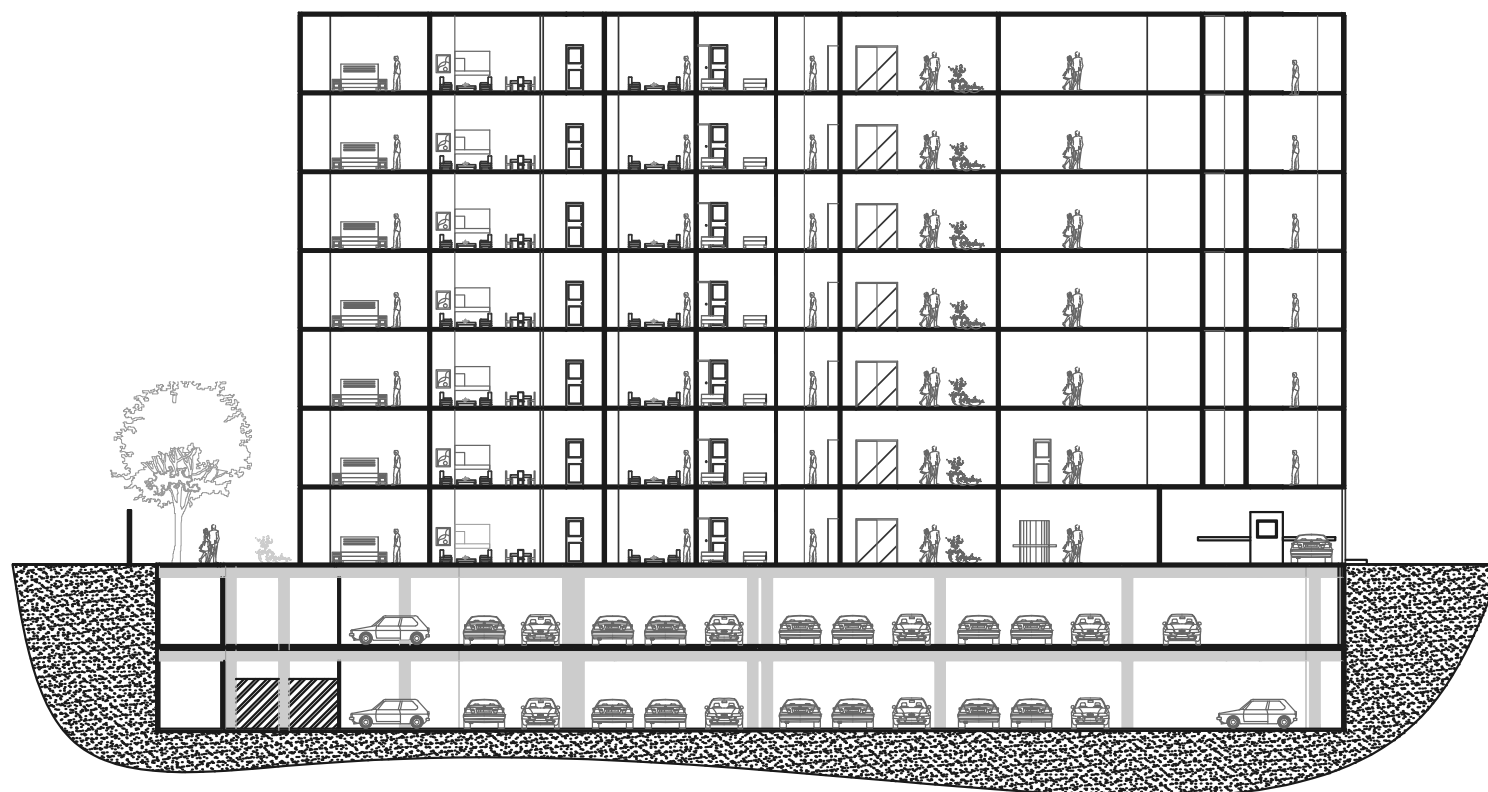


ELEVACIÓN OESTE

ESC 1:250



SECCIÓN A-A' ESC 1:250



SECCIÓN B-B'

Esc:1:250





8.2 PRESUPUESTO

Áreas exteriores	Cantidad	unidad	costo	subtotal	Total
Áreas verdes + arboles a nivel calle	Q849.42	m2	Q300.00	Q254,825.22	
Áreas verdes + arboles en los niveles	Q280.78	m2	Q400.00	Q112,311.84	
plaza de ingreso	Q577.95	m2	Q400.00	Q231,178.16	
					Q497,235.20

Área de parqueo	Cantidad	unidad	costo	subtotal	Total
Sótano 1	Q3,033.36	m2	Q5,000.00	15166814.5	
Sótano 2	Q30,333,629.00	m2	Q5,000.00	15166814.5	
					Q30,333,629.00

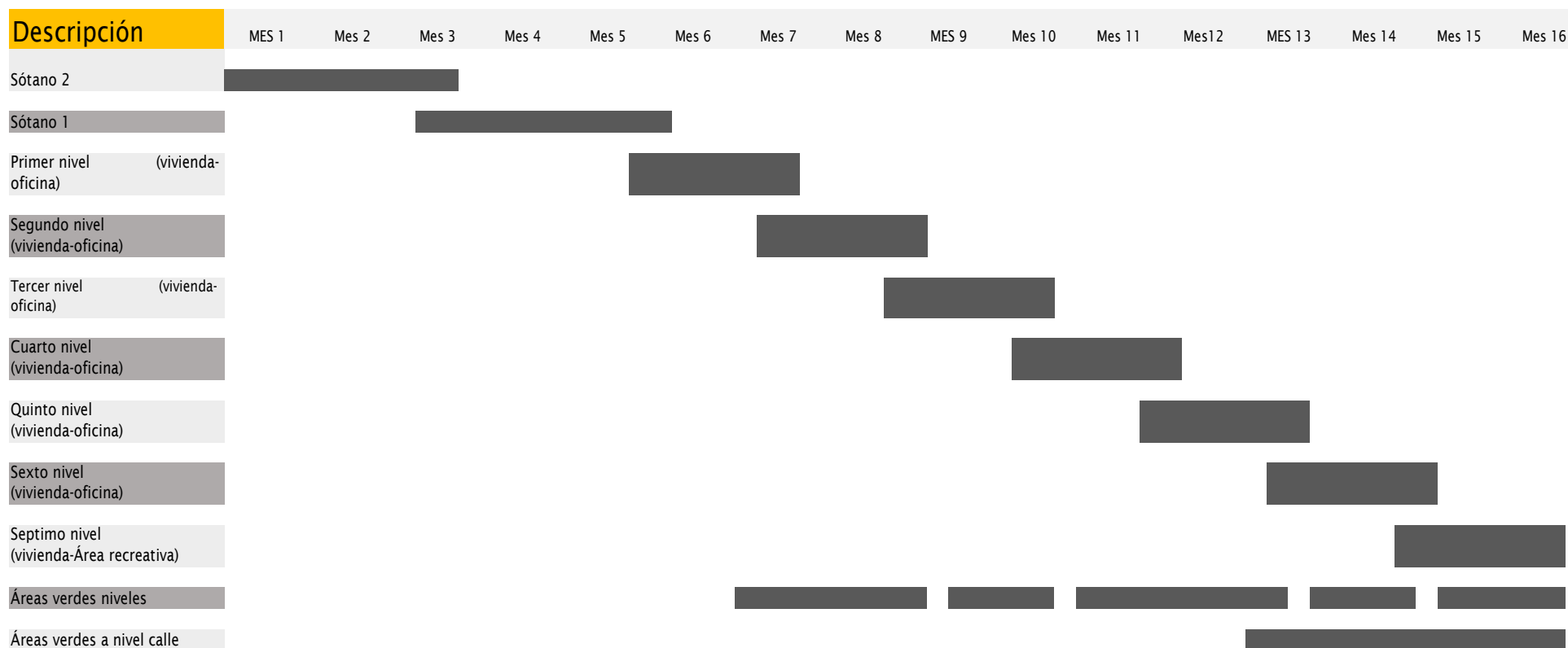
Área Recreativa	Cantidad	unidad	costo	subtotal	Total
septimo nivel	Q1,028.16	m2	Q8,000.00	Q822,530.56	
					Q822,530.56

Área de Oficinas	Cantidad	unidad	costo	subtotal	Total
1 nivel: 5	Q381.88	m2	Q7,500.00	Q2,864,100.00	
2 nivel: 11	Q445.04	m2	Q7,500.00	Q3,337,800.00	
3 nivel al 6to :44	Q1,780.18	m2	Q7,500.00	Q13,351,350.00	
					Q19,553,250.00

Área Residencial	Cantidad	unidad	costo	subtotal	Total
del 1 al septimo nivel-42 Apts.	Q3,975.35	m2	Q8,500.00	Q33,790,484.35	
					Q33,790,484.35

RESUMEN	
Áreas exteriores	Q497,235.20
Área de parqueo	Q30,333,629.00
Área Recreativa	Q822,530.56
Área de Oficinas	Q19,553,250.00
Área Residencial	Q33,790,484.35
TOTAL DE LA INVERSIÓN DEL PROYECTO	Q84,997,129.11
PRECIO DE M2 DE CONSTRUCCIÓN	Q4,813.14
TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN	17659.39

8.3 CRONOGRAMA



IX. Conclusiones

1. El Centro Histórico de Guatemala, patrimonio nacional y de gran importancia, ha sufrido un deterioro evidente en su función habitacional, dado a que en su época de auge de desarrollo comercial los que residían fueron dejando el Centro Histórico para residir en zonas menos comerciales, alquilando sus viviendas a comercios, lo que dejó en gran área, una menor población residente del Centro Histórico.
2. El efecto de despoblación a las horas que terminan los horarios de actividad laboral incrementan la violencia y desvalorizan el Centro Histórico en cierto abandono; la Municipalidad en la recuperación del Centro Histórico ha llevado una nueva planificación urbana y también se busca la repoblación del Centro Histórico, para fomentar una nueva imagen el proyecto “Edificio Mixto” de uso habitacional y de oficinas, integrará ambos usos de suelo para satisfacer a nuevos pobladores y incrementar la valorización del Centro Histórico como un lugar apto y rentable para vivir.
3. Con el proyecto de vivienda y de oficinas se fomentará la repoblación del Centro Histórico, haciendo un lugar con mayor seguridad para que los residentes se puedan sentir confortables y así sea un lugar con mayor turismo y habitantes.
4. **En concordancia con** los referentes legales, el proyecto buscara satisfacer y contribuir a los bienes que integran el patrimonio cultural de Guatemala.
5. Con la investigación y análisis, conociendo la cultura y factores más importantes del contexto, se propone el Proyecto del Edificio mixto, el cual retomara aspectos sociales, culturales y aspectos arquitectónicos, para no restarle valor al centro como un lugar histórico e integrarse siempre dando un nuevo aporte a la arquitectura y crear un nuevo desarrollo en imagen habitacional urbana en la zona 1.
6. El edificio mixto de uso de vivienda y de oficinas, busca integrar una imagen urbana con alto desarrollo de vivienda y espacio laboral, para que sea una ciudad modelo, como lo han logrado otras naciones de Latinoamérica que han recuperado sus centros históricos.

Recomendaciones

1. Es importante valorar el Patrimonio cultural de la nación, siendo parte el Centro Histórico de Guatemala, el cual ha sufrido cambios al pasar el tiempo que han limitado el desarrollo principalmente con el crecimiento y su expansión de población; Hay que darle mayor importancia al Centro Histórico, haciendo un lugar que resguarde los valores históricos y, que al mismo tiempo, se desarrolle como una ciudad moderna, no afectando la historia ni modificándola, si no contribuyendo a su conservación adaptándose al contexto.
2. Se recomienda a la población Guatemalteca la revaloración del patrimonio histórico de la ciudad de Guatemala, para que todos aporten cuidándolo como propio, que según el marco legal, es prioridad del gobierno y ciudadanos el cuidar y dar mantenimiento.
3. Se recomienda mayor número de agentes de seguridad en las zonas de violencia focalizadas, para que se establezcan y garantizar a los residentes y visitantes la seguridad que busca alcanzar en estos tipos de proyectos habitacionales, para que se pueda promover la seguridad no solo en el proyecto, si no en el contexto.
4. Se recomendara a la municipalidad de Guatemala, la gestión y publicidad del proyecto, para guardar la imagen del Centro Histórico y generar impacto positivo de dentro hacia fuera del Centro Histórico.
5. Es importante que la historia de los edificios permanezca no cambiando ni modificando su arquitectura si no manteniéndolos y, los nuevos proyectos así como estos, es necesario que se avalen con los lineamientos del reglamento de la ciudad de Guatemala, para sitios históricos y no restarle valor con arquitectura de alto contraste, si no que lleve una agradable transición de la historia a lo contemporáneo, siempre conservando el valor histórico.

X. Bibliografía

Libros

-**ONU. (2010)** Atlas de indicadores de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires 2010.

-**Minguet, Josep M., Mira, Oscar. Editores. (2009)** Vertical Housing, Architectural Desing, Editores: Instituto Monsa de Ediciones, S,A, 239 páginas.

-Piñón Pallares, Helio. (Edición UPC, 2008) El formalismo esencial de la arquitectura moderna. Barcelona . Edicions UPC, Printulibro, S.L

-De León, Edgar. (2006) Tipologías arquitectónicas, edificios altos de apartamentos contemporáneos en Guatemala, Tesis de Maestría en Diseño Arquitectónico, USAC.

• López Pérez, Jorge Mario. (2006) La Organización Espacial en el Nuevo Urbanismo. Tesis de Maestría en Urbanismo. USAC.

- López Rivera, Luis Emilio. (2010) Arquitectura Vertical, Uso Mixto de Suelo en un Edificio de altura. Tesis Licenciatura en Arquitectura. USAC.

-Vega Ordoñez, Rosalinda. (2002) Centro Cívico, Conjunto Urbano, tesis Licenciatura en Arquitectura. USAC.
biblioteca.usac.edu.gt/tesis/02/02_0637.pdf

-www.plataformaarquitectura.cl/

-<http://www.elperiodico.com.gt/es/20080417/pais/52802/>

-http://www.dis.uia.mx/conference/2009/articulos/Antecedentes_premisas.pdf

-<http://www.muniguatemala.com.-> Marco Regulatorio del Manejo y Revitalización del Centro Histórico
<http://www.unitedwaytoronto.com/verticalpoverty>